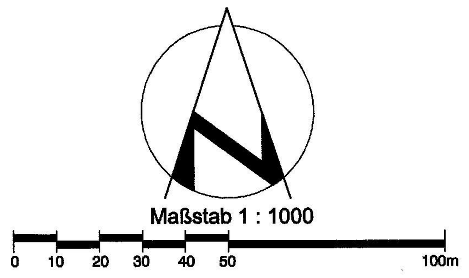
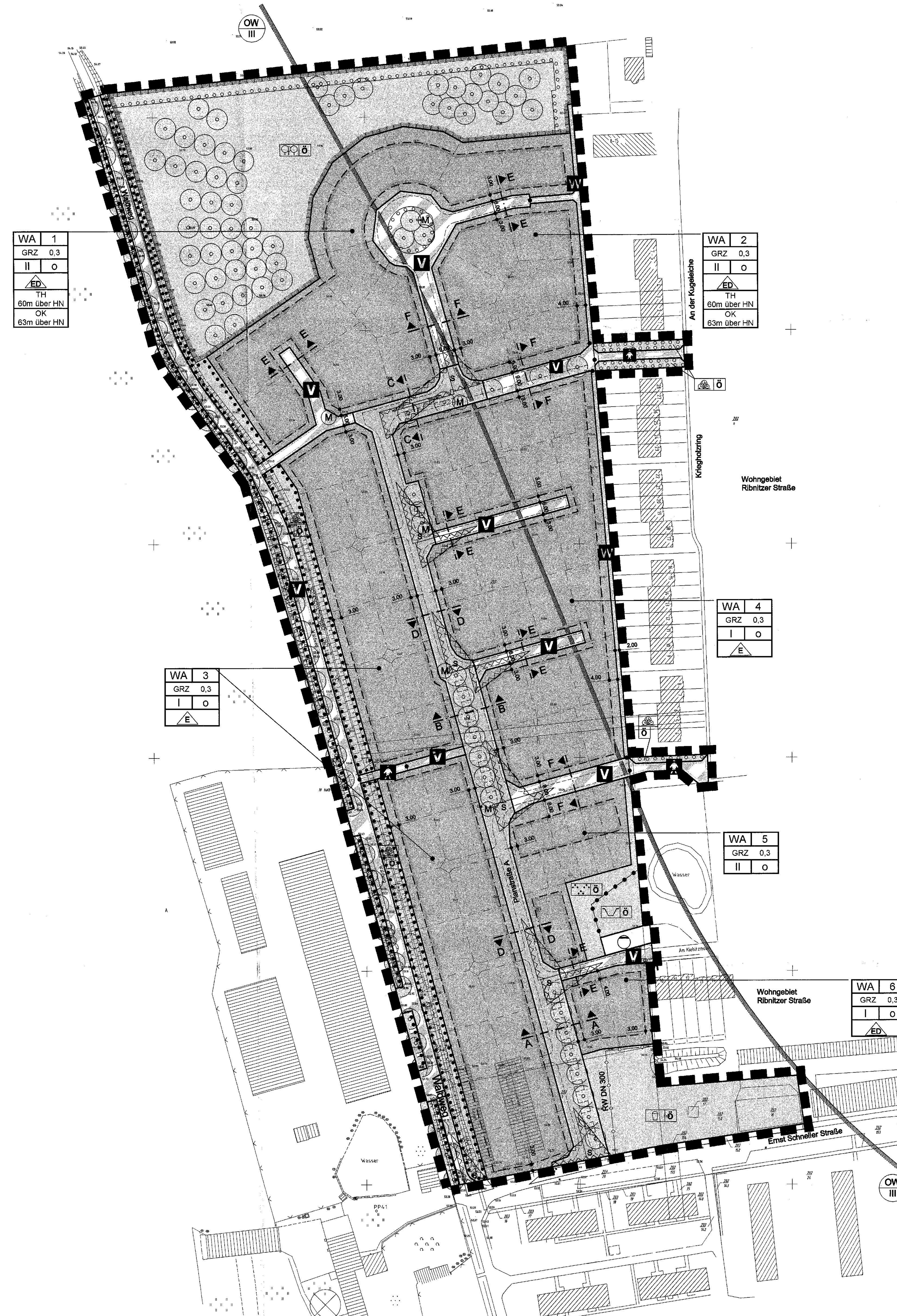
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Wohngebiet "Am Waldweg" westlich des Wohngebiets Ribnitzer Straße, nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18. 04. 2000 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Wohngebiet "Am Waldweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

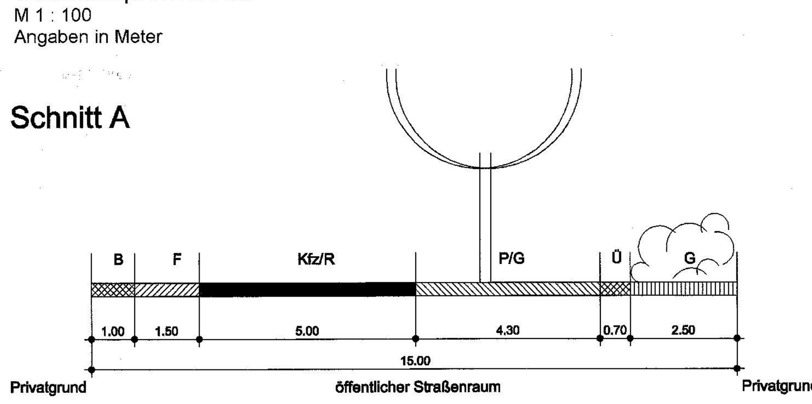
TEIL A: PLANZEICHNUNG



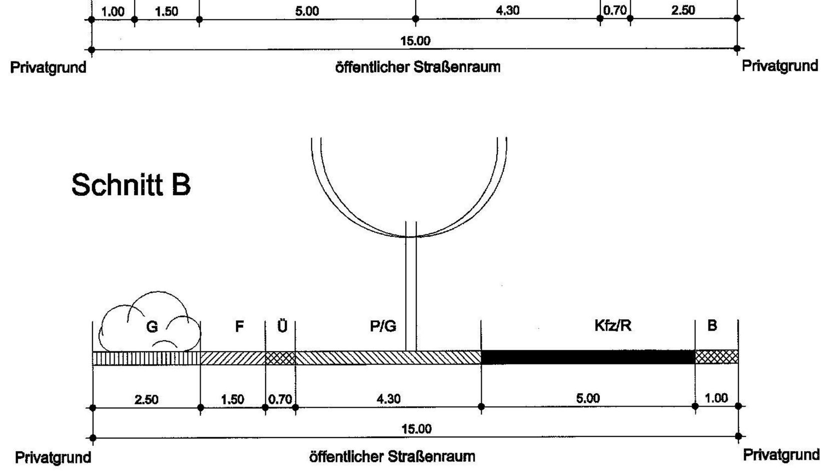


empfohlener Straßenquerschnitt
M 1 : 100
Angaben in Meter

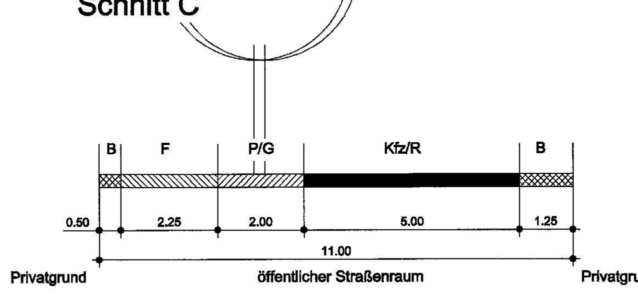
Schnitt A



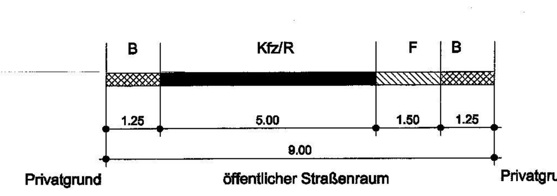
Schnitt B



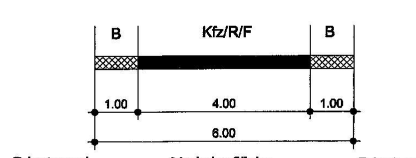
Schnitt C



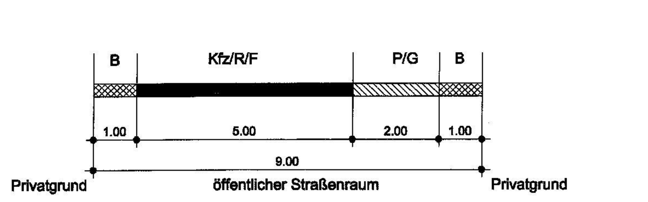
Schnitt D



Schnitt E



Schnitt F



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
G = Grün
R = Radfahrer
Ü = Überhang
B = Bankett
P = Parken

Lageplan M 1:1000
Gemarkung Sanitz-Dorf
Flur 2
Höhenbezug HN

	Datum	Zeichen	
gemessen	Jan. 1998	Ma/Bo	Vermessungsbüro Prof. Dr.-Ing. Bonau
bearbeitet	April 1998	Ma	
geprüft			18190 Groß Lüsewitz, Institutsplatz 1 Telefon / Fax: 038209-80480

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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: zwei
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Fußweg	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
W	Wirtschaftsweg	
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:	Regenrückhaltebecken	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Retentionsfläche	
	Park	
	Spielplatz	
	Streuobstwiese	
	Gehölzpflanzung	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Anpflanzen von Bäumen mit Ersatzpflanzverpflichtung	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
S	Sichtfläche	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
53.31	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
203/5	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandene unterirdische Abwasserleitung	(hier: Regenwasser DN300)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Zweckbestimmung: OW	Schutzgebiet für Oberflächengewässer	
III	Schutzzone III	
IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN		
3	Nummer des Baugebietes	hier: Nr. 3
	vorgesehene Straßenführung	
	Sichtdreieck	
	vorgesehene Baugrundstücksbildung	
2.00	Bemaßung in Metern,	hier: 2 Meter
T	vorgesehener Trafostandort	
M	vorgesehener Bereitstellungsplatz für Müllbehälter	

HINWEISE

A) Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets "Warnow" für die Trinkwassergewinnung aus Oberflächenwasser.
Die Bestimmungen der nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) weitergeltende Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser) (Beschl. Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980 des Bezirkstages Rostock und Beschluß Nr. 56-15/77 vom 19.05.1977 des Kreistages Rostock-Land) sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten.

B) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder eines Beauftragten in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, den Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch können Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden werden.

Bauleitplanung:	Grünordnungsplanung:
APM Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock	Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
18055 Rostock, Rosa-Luxemburg-Straße 19 Tel.: (0381) 2420835 Fax.: (0381) 2420811	18055 Rostock, Rosa-Luxemburg-Straße 19 Tel.: (0381) 4909982 Fax.: (0381) 4909983

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 u. 16 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
Zulässigkeit: bauliche Anlagen für Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 2, und 3 BauNVO, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Unzulässigkeit: Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die in den Baugebieten 1 und 2 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Oberkante) ist die Höhe nach HN (Vermessungshöhenlage).
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2.50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In allen Wohngebieten sind zwei (2) Wohnungen als höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Park- ist die Anlage von Wegen und das Aufstellen von Bänken zulässig. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Retentionsfläche- sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung in naturnaher Bauweise zulässig. Die Pflanzung der Sträucher und Bäume hat in einzelnen Gruppen gemäß Pflanzenliste zu erfolgen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Streuobstwiese- ist auch die Anlage von Stau- und Versickerungsflächen in naturnaher Bauweise zulässig.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Streuobstwiese- ist durch die Pflanzung von Obstbäumen gemäß Pflanzenliste eine Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung anzulegen. Als Pflanzdichte sind höchstens 150 Bäume/ha zulässig.
Pkw-Stellplätze sowie Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengitter, Pflasterrasen, wassergebundene Decke, Schotterfläche) auszuführen.

4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der kreisförmigen Verkehrsfläche zwischen Baugebiet WA 1 und WA 2 sind 3 Bäume der Art Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als 3 mal verpflanzte Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung -Gehölzpflanzung- sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.
Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m von den festgesetzten Standorten oder der Wechsel der Straßenseite sind zulässig.
Entlang des Waldweges sind auf der westlichen Seite des Weges Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) in einem Abstand von 12 m als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als Mindestqualität für die Straßenbaumpflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, vorgeschrieben.
Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,5 m betragen.
Bei öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittelgroßkroniger Baum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, festgesetzt.
Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste oder mit Landschaftsrasen zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Als Mindestqualität für die Strauchpflanzung ist festgesetzt: 2 mal verpflanzt, 100 bis 125 cm.
Entlang des nördlichen Geltungsbereichs ist eine lockere Hecke mit Hochstaudensaum in einer Breite von 9 m mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat in einzelnen Gruppen zu erfolgen.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Pflanzungen im Bebauungsplangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

Pflanzenliste
Baumarten
Großkronige Bäume

Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Straucharten	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea
Streuobstwiese	
Boc's Flaschenbirne	Pyrus L.
Clapp's Liebling	Pyrus L.
Gellerts Butterbirne	Pyrus L.
Gräfin von Paris	Pyrus L.
Gute Graue	Pyrus L.
Köstliche von Charneu	Pyrus L.
Triumpf von Vienne	Pyrus L.
Wolfsmann Renette	Malus
Doberaner Renette	Malus
Gelber Richard	Malus
Drüwken	Malus
Walnuß	Juglans regia

4.4 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gräben zu erhalten. Der Bestand ist durch ergänzendes Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu einer Feldhecke zu entwickeln.

4.5 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG
Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die Maßnahmen Anlage einer Streuobstwiese, Anpflanzen einer lockeren Feldhecke, Anpflanzen einer Baumreihe entlang des Waldweges sowie Ergänzung der Feldhecken entlang des Waldweges. Diese Maßnahmen werden allen Baugebieten und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

5.1 Die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, sind mit Leitungsrechten zugunsten des Energieversorgungsunternehmens zu belasten. Auf ihnen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung oder Erneuerung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

6.1 In allen Baugebieten sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Satteldächer mit Neigungen ab 12° zulässig. Auch die Sonderformen Zelt-, Walm- und Wegeflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind auch Flachdächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

6.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Sicht- und Geruchsbelästigung zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die bauliche Gestaltung muß so erfolgen, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz am 20.02.2000 erfolgt.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2000 bis zum 30.03.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.01.1999 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Groß Lüsewitz, 27.04.2000 (Siegelabdruck) Prof. Dr.-Ing. Bonau ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. 04. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

9. ~~Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.~~
~~Sanitz,~~ (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. 04. 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. 04. 2000 gebilligt.
Sanitz, 02. 05. 00 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

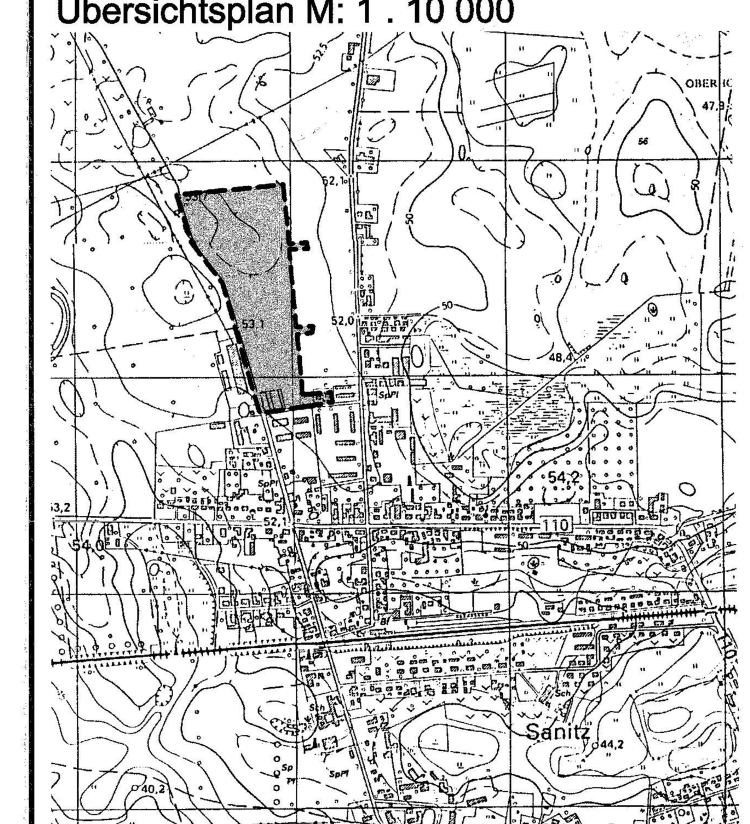
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt.
Sanitz, 4.5.2000 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

12. ~~Die Maßgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt.~~
~~Sanitz~~ (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Sanitz, 12.5.2000 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

14. Der Beschluß über den Bebauungsplan 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, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.06.2000 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.06.2000 in Kraft getreten.
Sanitz, 22.6.2000 (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

Übersichtsplan M: 1 . 10 000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplans Nr. 8
1. Änderung

Für das Wohngebiet „Am Waldweg",
westlich des Wohngebiets Ribnitzer Straße,
nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs

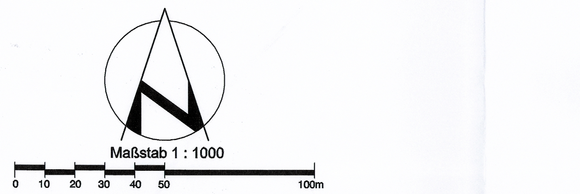
Sanitz, 18. 04. 2000 J. Hünecke Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

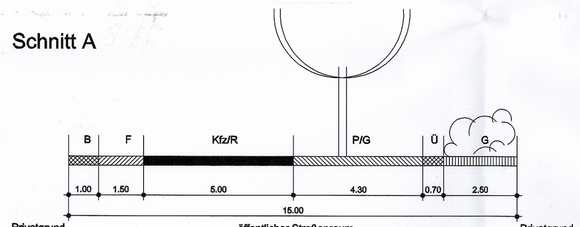
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Wohngebiet “Am Waldweg“ westlich des Wohngebiets Ribnitzer Straße, nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs

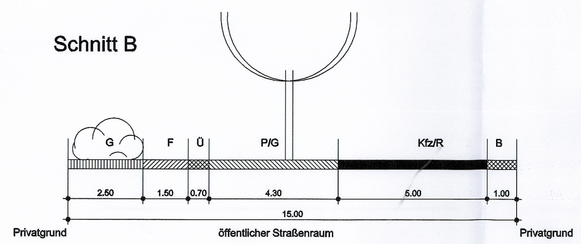
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ____ und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Wohngebiet “Am Waldweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

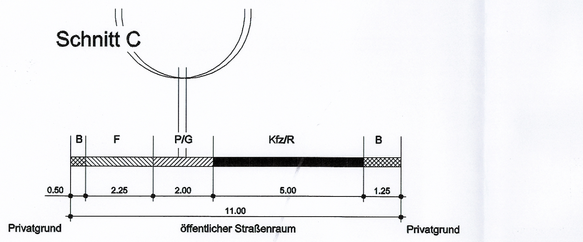
TEIL A: PLANZEICHNUNG

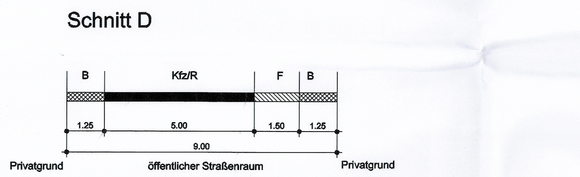


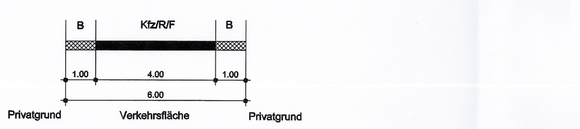
empfohlener Straßenquerschnitt
M 1 : 100
Angaben in Meter

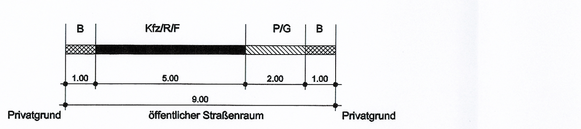












Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
G = Grün
R = Radfahrer
Ü = Überhang
B = Bankett
P = Parken

	Datum	Zeichen	
gefressen	Jan. 1998	Mo/Bo	Vermessungsbüro Prof. Dr.-Ing. Bonau
bearbeitet	April 1998	Ma	18198 Groß Lüsewitz, Institutsplatz 1 Telefon / Fax: 038209 - 88480
geprüft			

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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — hier: zwei
TH — Traufhöhe als Höchstmaß über HN
OK — Oberkante als Höchstmaß über HN

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

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fußweg
V — Verkehrsberuhigter Bereich
W — Wirtschaftsweg
Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken

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

Grünflächen — öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Retentionsfläche
Park — Spielplatz
Streuobstwiese — Gehölzpflanzung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
bei schmalen Flächen
Anpflanzen von Bäumen mit Ersatzpflanzverpflichtung
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
S — Sichtfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

53.31 — vorhandene Höhe nach HN
vorhandene Flurstücksgrenze
287/5 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
vorhandene unterirdische Abwasserleitung (hier: Regenwasser DN300)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: OW — Schutzgebiet für Oberflächengewässer; III — Schutzzone III

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

3 — Nummer des Baugebietes — hier: Nr. 3
vorgesehene Straßenführung
Sichtdreieck
vorgesehene Baugrundstücksbildung
3.00 — Bemaßung in Metern, — hier: 2 Meter
T — vorgesehener Trafostandort
M — vorgesehener Bereitstellungsplatz für Müllbehälter

HINWEISE

A) Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets “Warnow“ für die Trinkwassergewinnung aus Oberflächenwasser.
Die Bestimmungen der nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) weitergeltende Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet “Warnow“ (Oberflächenwasser) (Beschl. Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980 des Bezirkstages Rostock und Beschluß Nr. 56-15/77 vom 19.05.1977 des Kreistages Rostock-Land) sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten.

B) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder eines Beauftragten in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, den Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch können Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden werden.

Bauleitplanung:

APA	Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
18055 Rostock, Rosa-Luxemburg-Straße 19	
Tel.: (0381) 2420835	
Fax.: (0381) 2420811	

Grünordnungsplanung:

Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel	
Planungsbüro • Landschaftsplanung • Umweltplanung	
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt	
18055 Rostock, Rosa-Luxemburg-Straße 19	
Tel.: (0381) 4909982	
Fax.: (0381) 4909983	

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 u. 16 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
Zulässigkeit: bauliche Anlagen für Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 2, und 3 BauNVO. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Unzulässigkeit: Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die in den Baugebieten 1 und 2 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Oberkante) ist die Höhe nach HN (Vermessungshöhenlage).
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehinderde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Höchstmme).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In allen Wohngebieten sind zwei (2) Wohnungen als höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Park- ist die Anlage von Wegen und das Aufstellen von Bänken zulässig. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Retentionsfläche- sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung in naturnaher Bauweise zulässig. Die Pflanzung der Sträucher und Bäume hat in einzelnen Gruppen gemäß Pflanzenliste zu erfolgen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Streuobstwiese- ist auch die Anlage von Stau- und Versickerungsflächen in naturnaher Bauweise zulässig.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der öffentlichn Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Streuobstwiese- ist durch die Pflanzung von Obstbäumen gemäß Pflanzenliste eine Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung anzulegen. Als Pflanzdichte sind höchstens 150 Bäume/ha zulässig.
Pkw-Stellplätze sowie Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengitter, Pflasterrasen, wassergebundene Decke, Schotterfläche) auszuführen.

4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der kreisförmigen Verkehrsfläche zwischen Baugebiet WA 1 und WA 2 sind 3 Bäume der Art Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als 3 mal verpflanzte Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung -Gehölzpflanzung- sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.
Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m von den festgesetzten Standorten oder der Wechsel der Straßenseite sind zulässig.
Entlang des Waldweges sind auf der westlichen Seite des Weges Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) in einem Abstand von 12 m als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als Mindestqualität für die Straßenbaumpflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, vorgeschrieben.
Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,5 m betragen.
Bei öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittelgroßkroniger Baum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, festgesetzt.
Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste oder mit Landschaftsrasen zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Als Mindestqualität für die Strauchpflanzung ist festgesetzt: 2 mal verpflanzt, 100 bis 125 cm.
Entlang des nördlichen Geltungsbereichs ist eine lockere Hecke mit Hochstaudensaum in einer Breite von 9 m mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat in einzelnen Gruppen zu erfolgen.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Pflanzungen im Bebauungsplangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

Pflanzenliste

Baumarten	
Großkronige Bäume	
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Sträucharten	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea
Streuobstwiese	
Boc's Flaschenbirne	Pyrus L.
Clapp's Liebling	Pyrus L.
Gellerts Butterbirne	Pyrus L.
Gräfin von Paris	Pyrus L.
Gute Graue	Pyrus L.
Köstliche von Charneu	Pyrus L.
Triumpf von Vienne	Pyrus L.
Wolfsmann Renette	Malus
Doberaner Renette	Malus
Gelber Richard	Malus
Dröwken	Malus
Walnuß	Juglans regia

4.4 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gräben zu erhalten. Der Bestand ist durch ergänzendes Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu einer Feldhecke zu entwickeln.

4.5 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG
Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die Maßnahmen Anlage einer Streuobstwiese, Anpflanzen einer lockeren Feldhecke, Anpflanzen einer Baumreihe entlang des Waldweges sowie Ergänzung der Feldhecken entlang des Waldweges. Diese Maßnahmen werden allen Baugebieten und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

5.1 Die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, sind mit Leitungsrechten zugunsten des Energieversorgungsunternehmens zu belasten. Auf ihnen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung oder Erneuerung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

6.1 In allen Baugebieten sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Satteldächer mit Neigungen ab 12° zulässig. Auch die Sonderformen Zelt-, Walm- und Wegeflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind auch Flachdächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

6.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Sicht- und Geruchsbelästigung zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die bauliche Gestaltung muß so erfolgen, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungeziefervermehrung darf nicht begünstigt werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.12.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz am 20.02.2000 erfolgt.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2000 bis zum 30.03.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am 28.01.1999 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Groß Lüsewitz, (Siegelabdruck) Prof. Dr.-Ing. Bonau ÖbVI

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) J. Hünecke Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gellend gemacht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

10. 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) J. Hünecke Bürgermeister

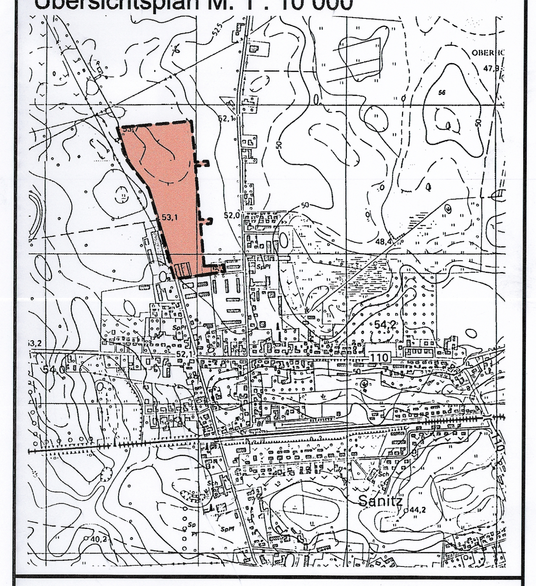
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

12. Die Maßgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

14. Der Beschluß über den Bebauungsplan 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, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

Übersichtsplan M: 1 . 10 000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8

Für das Wohngebiet „Am Waldweg“,
westlich des Wohngebiets Ribnitzer Straße,
nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs

Sanitz, 21. 12. 1999 — J. Hünecke Bürgermeister

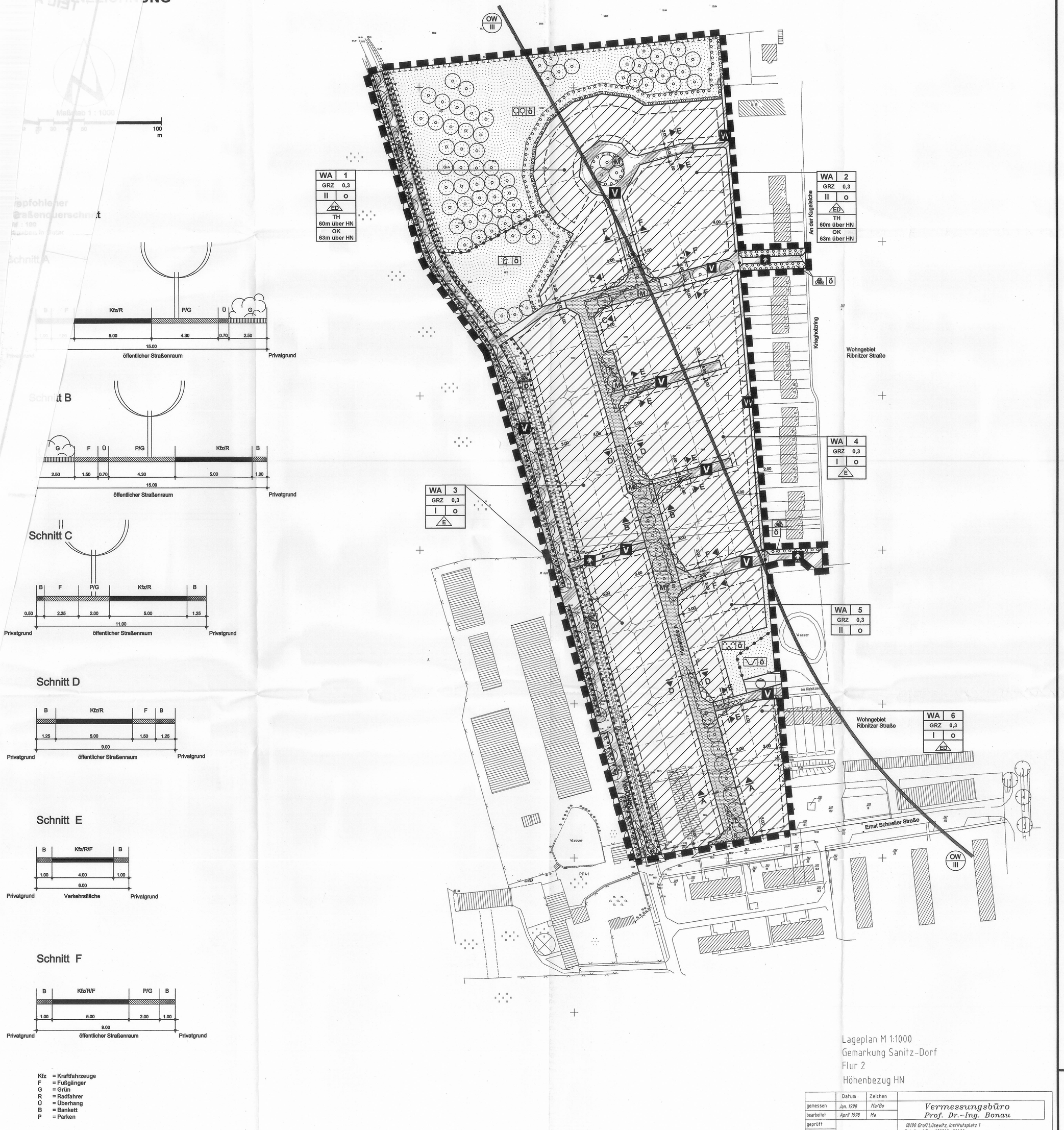
Arbeitsstand: 21. 12. 1999

...NG DER GEMEINDE SANITZ

...splan Nr. 8 für das Wohngebiet "Am Waldweg" westlich des Wohngebiets ... nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet "Am Waldweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

...JNG



	Datum	Zeichen	
genessen	Jan. 1998	Ha/Bo	Vermessungsbüro Prof. Dr.-Ing. Bonau
bearbeitet	April 1998	Ha	18190 Groß Lüsewitz, Institutsplatz 1 Telefon / Fax 038209 - 46480
geprüft			

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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — hier zwei

TH — Traufhöhe als Höchstmaß über HN

OK — Oberkante als Höchstmaß über HN

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

O — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Fußweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- W — Wirtschaftsweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Regenrückhaltebecken

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

- öffentliche Grünflächen
- Retentionsfläche
- Park
- Spielplatz
- Streuobstwiese
- Gehölzpflanzung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

bei schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen mit Ersatzpflanzverpflichtung

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

S — Sichtfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

53.31 — vorhandene Höhe nach NN

vorhandene Flurstücksgrenze

203/5 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

- (OW) Schutzgebiet für Oberflächengewässer
- (III) Schutzzone III

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

3 — Nummer des Baugebietes — hier: Nr. 3

vorgesehene Straßenführung

Sichtdreieck

vorgesehene Baugrundstücksbildung

2.00 — Bemaßung in Metern, — hier: 2 Meter

(T) — vorgesehener Trafostandort

(M) — vorgesehener Bereitstellungsplatz für Müllbehälter

HINWEISE

A) Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets "Warnow" für die Trinkwassergewinnung aus Oberflächenwasser. Die Bestimmungen der nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) weitergeltende Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser) (Beschl. Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980 des Bezirkstages Rostock und Beschluß Nr. 56-15/77 vom 19.05.1977 des Kreistages Rostock-Land) sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten.

B) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder eines Beauftragten in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdekker, den Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch können Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden werden.

D) Mit der Rechtskraft der vorliegenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Sanitz für das Wohngebiet "Am Waldweg" treten die Teile der Satzung vom 24.04.1995 über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet "Ribnitzer Straße" außer Kraft, die vom hier vorliegenden Geltungsbereich überlagert werden (Zugangsbereiche).

Bauleitplanung:	Arbeitsgemeinschaft
Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock	Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
18055 Rostock, Rosa-Luxemburg-Straße 19 Tel.: (0381) 2420835 Fax.: (0381) 2420811	18055 Rostock, Goethestraße 17 Tel.: (0381) 4909982 Fax.: (0381) 4909983

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 u. 16 BauNVO

1.1 **Allgemeine Wohngebiete** § 4 BauNVO

Zulässigkeit: bauliche Anlagen für Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 2, und 3 BauNVO, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Unzulässigkeit: Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt für die in den Baugebieten 1 und 2 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Oberkante) ist die Höhe nach HN (Vermessungshöhenlage). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehinderde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2.50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In allen Wohngebieten sind zwei (2) Wohnungen als höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 **Grünflächen** §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Park- ist die Anlage von Wegen und das Aufstellen von Bänken zulässig. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Retentionsfläche- sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung in naturnaher Bauweise zulässig. Die Pflanzung der Sträucher und Bäume hat in einzelnen Gruppen gemäß Pflanzenliste zu erfolgen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Streuobstwiese- ist auch die Anlage von Stau- und Versickerungsflächen in naturnaher Bauweise zulässig.

4.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Streuobstwiese- ist durch die Pflanzung von Obstbäumen gemäß Pflanzenliste eine Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung anzulegen. Als Pflanzdichte sind höchstens 150 Bäume/ha zulässig. Die extensive Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die Mahd darf erst nach dem 1. Juli erfolgen.

Pkw-Stellplätze sowie Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengitter, Pflasterrasen, wassergebundene Decke, Schotterfläche) auszuführen.

4.3 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der kreisförmigen Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- südöstlich von Baugebiet 1 sind 3 Bäume der Art Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als 3 mal verpflanzte Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung -Gehölzpflanzung- sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.
Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m von den festgesetzten Standorten oder der Wechsel der Straßenseite sind zulässig.
Entlang des Waldweges sind auf der westlichen Seite des Weges Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) in einem Abstand von 12 m als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als Mindestqualität für die Straßenbaumpflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, vorgeschrieben.
Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,5 m betragen.
Bei öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittelgroß-kronig er Baum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, festgesetzt.
Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste oder mit Landschaftsrasen zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Als Mindestqualität für die Strauchpflanzung ist festgesetzt: 2 mal verpflanzt, 100 bis 125 cm.
Entlang des nördlichen Randes des Baugebiets 1 ist eine lockere Hecke mit Hochstaudensaum in einer Breite von 7 m mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat in einzelnen Gruppen zu erfolgen.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Pflanzungen im Bebauungsplangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.
Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.

Pflanzenliste

Baumarten	
Großkronige Bäume	
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Sträucharten	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Sal-Weide	Salix caprea
Streuobstwiese	
Boc's Flaschenbirne	Pyrus L.
Clapp's Liebling	Pyrus L.
Gellerts Butterbirne	Pyrus L.
Gräfin von Paris	Pyrus L.
Gute Graue	Pyrus L.
Köstliche von Charneu	Pyrus L.
Triumpf von Vienne	Pyrus L.
Wolfsmann Renette	Malus
Doberaner Renette	Malus
Gelber Richard	Malus
Drüwken	Malus
Walnuß	Juglans regia

4.4 **Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gräben zu erhalten. Der Bestand ist durch ergänzendes Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu einer Feldhecke zu entwickeln.

4.5 **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG
Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die Maßnahmen zur Anlage einer Streuobstwiese, zum Anpflanzen einer lockeren Feldhecke, zum Anpflanzen einer Baumreihe entlang des Waldwegs sowie zur Ergänzung der Feldhecken entlang des Waldwegs. Diese Maßnahmen werden allen Baugebieten und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

5.1 Die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Flächen, sind mit Leitungsrechten zugunsten des Energieversorgungsunternehmens zu belasten. Auf ihnen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung oder Erneuerung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

6.1 In allen Baugebieten sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Satteldächer mit Neigungen ab 12° zulässig. Auch die Sonderformen Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Für Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind auch Flachdächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

6.2 Standorte von ständigen Abfall- und Wertstoffbehältern sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen der Sicht- und Geruchsbelästigung zu entziehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die bauliche Gestaltung muß so erfolgen, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungeziefererentwicklung darf nicht begünstigt werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.04.1997.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Sanitz am _____ erfolgt.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG M-V beteiligt worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.10.1998 durchgeführt worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

6. 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am _____ im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Groß Lüsewitz, (Siegelabdruck) Prof. Dr.-Ing. Bonau ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.1999 und am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zifr. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

10. 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) J. Hünecke Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

12. Die Maßgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

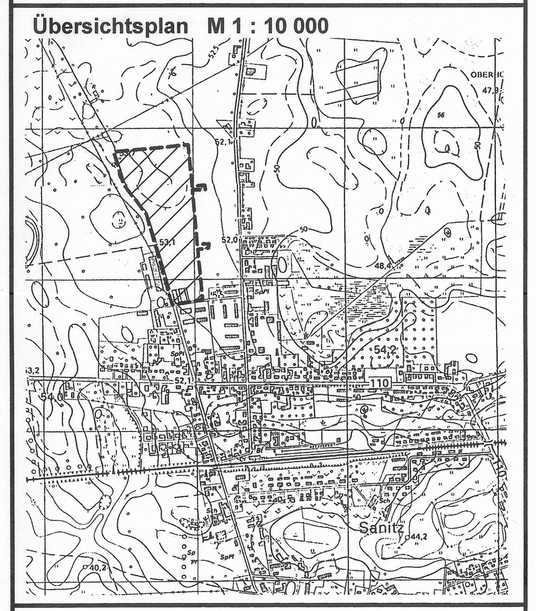
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

14. Der Beschluß über den Bebauungsplan 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, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Sanitz, (Siegelabdruck) J. Hünecke Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 8
1. Entwurf

Für das Wohngebiet „Am Waldweg", westlich des Wohngebiets Ribnitzer Straße, nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs

Sanitz, Februar 1999

J. Hünecke Bürgermeister