# Satzung der Gemeinde Sanitz über den Bebauungsplan Nr.27, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Wohnbebauung 'Gärtnerei Ortmann'" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

**Verfahrensvermerke:**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" am _____ erfolgt.
   Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ und durch Veröffentlichung im Internet (www.gemeindesanitz.de/oeffentliche-bekanntmachungen) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" am _____ .

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.gemeindesanitz.de/oeffentliche-bekanntmachungen) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

8. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.2 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.gemeindesanitz.de/oeffentliche-bekanntmachungen) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

   Sanitz, _____ _____
   Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundlastenbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Sanitz, _____ _____
    Dipl.-Ing. Stefan Reiche
    ÖbVI
    Rostocker Straße 27a
    18190 Sanitz

11. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

    Sanitz, _____ _____
    Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.

    Sanitz, _____ _____
    Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Sanitz, _____ _____
    Der Bürgermeister

14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.27 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 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr.27 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

    Sanitz, _____ _____
    Der Bürgermeister

## für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Grünflächen sowie einer gemeindlichen Verkehrsfläche
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Friedrich-von-Flotow-Ring"
- im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Bundesstraße B110, hier „Rostocker Straße" sowie die Bundesstraße B110
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Zum Brunnenhof" sowie die Kindertagesstätte „Siebenbuche"

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I Seite 1728) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V Seite 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.27 der Gemeinde Sanitz, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich „Wohnbebauung „Gärtnerei Ortmann", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## Kartengrundlage:

**Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:**

**Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche**
**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**
**Rostocker Straße 27a**
**18190 Sanitz**

**Tel.: 03 82 09 / 8 04 80**

**vom: 08. Dezember 2020**

## Zeichenerklärung

**1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:**

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P — Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A — Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
pr. Str. — Private Straßenverkehrsfläche

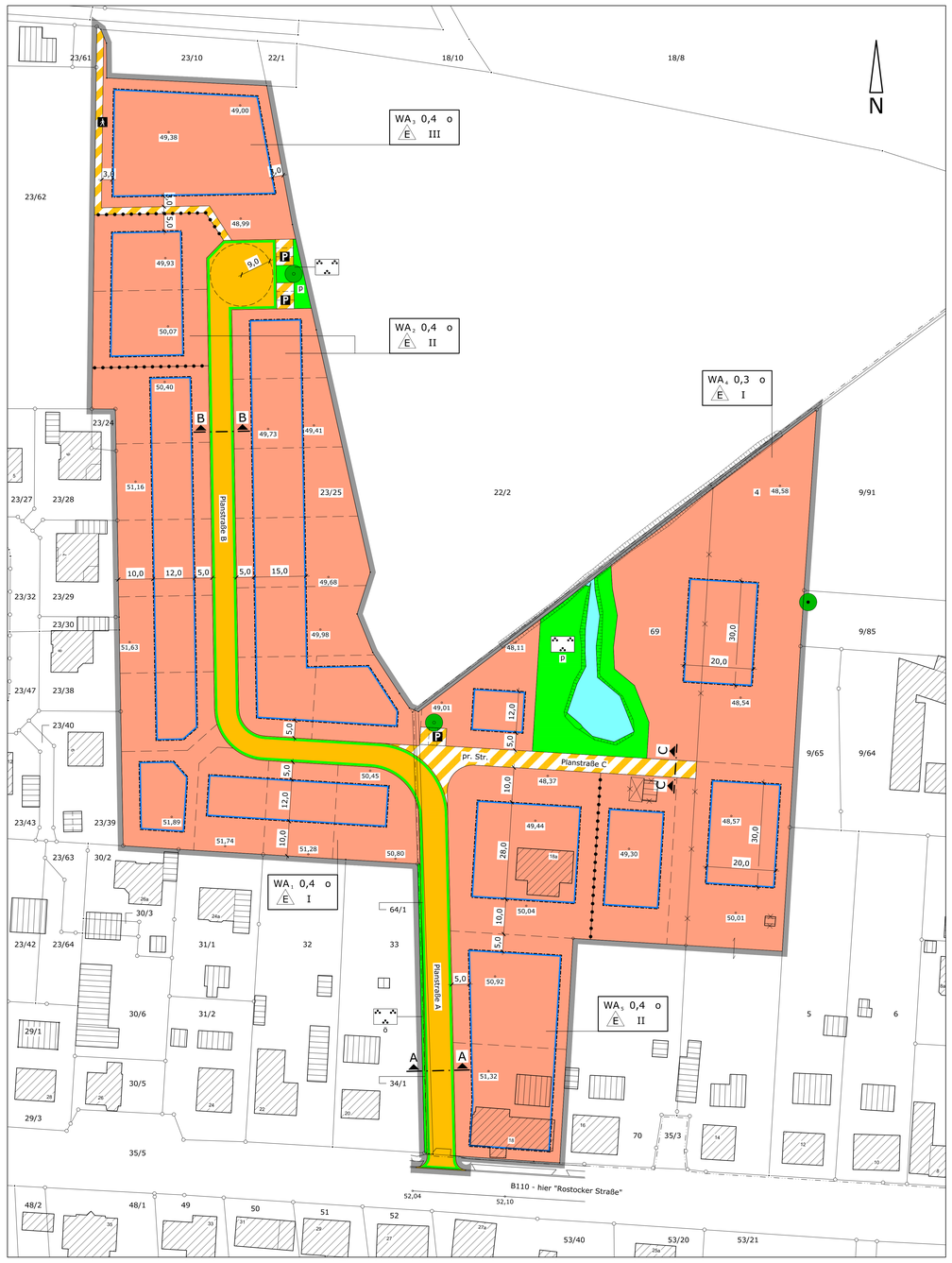
5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ö — Grünfläche, öffentlich
p — Grünfläche, privat

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

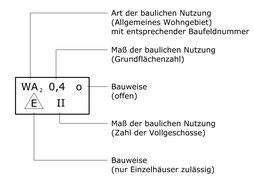
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

## Teil A: Planzeichnung - M 1:500

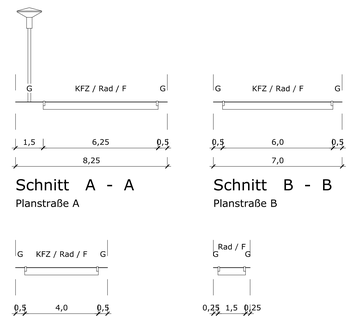



## Erklärung der Nutzungsschablone:




## Regelprofil - M 1:100

Legende: G Grünfläche; Rad Radweg; KFZ Kraftfahrzeuge; F Fußweg




8. Bepflanzung — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Solitärbäume:

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Arten:

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|---|---|
| Stieleiche | lat. Quercus robur |

in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm, anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Unabhängig von der Darstellung im Teil A ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Baum in der oben aufgeführten Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Hinweis zu Bodendenkmalen**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Hinweis zum Artenschutz**

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes (Satzung) sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 44 Absatz 5 sowe § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens fünf Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

**2. ohne Normencharakter:**

- 23/25 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
- zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Gemarkungsgrenze
- Überhaken
- Hauptgebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- zukünftig wegfallendes Gebäude
- Straße, vorhanden
- 5,0 — Bemaßung in m
- 49,30 — Geländehöhe in m über DHHN92 (Bestand)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Absatz 3 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind (§ 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO):
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Höhe der Gebäude
: gilt für Baufeld: 1 und 4
- Traufhöhe: 4,50 m - Firsthöhe: 7,00 m

: gilt für Baufeld: 2 und 5
- Traufhöhe: 7,00 m - Firsthöhe: 10,00 m

: gilt für Baufeld: 3
- Traufhöhe: 10,00 m - Firsthöhe: 12,00 m

- Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen ist eine Angabe in Meter über DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz).

- Bezugspunkt für das Baufeld 1 : 51,75 m über DHHN
- Bezugspunkt für das Baufeld 2 : 50,00 m über DHHN
- Bezugspunkt für das Baufeld 3 : 49,50 m über DHHN
- Bezugspunkt für das Baufeld 4 : 49,30 m über DHHN
- Bezugspunkt für das Baufeld 5 : 51,30 m über DHHN

3. Garagen, Nebenanlagen — § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO

3.1 Je Wohngrundstück sind mindestens zwei PKW - Stellplätze nachzuweisen bzw. bei Mehrfamilienhäuser mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

3.2 Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.

4. Gestaltung der Gebäude — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

4.1 Dächer
: gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Krüppelwalmdach,
S - 45° Dachneigung - Hauptdach

gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Dachziegeloptik,
Farbe: RAL 3003 bis 3011
(rot / rotbraun oder farblich entsprechend)

RAL 7015, 7016, 7024, 7026
(anthrazit oder farblich entsprechend)

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

4.2 Fassadengestaltung
: gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Putz-, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig

Farbe: Signal- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.

4.3 Vorgärten — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist unzulässig. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig.

5. Einfriedungen — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

6. Niederschlagswasser — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

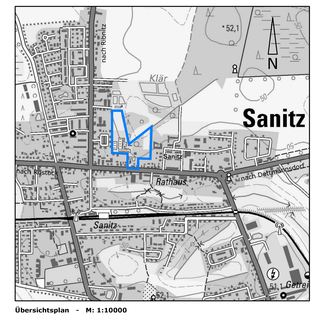
7. Baumschutz — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.
Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle der Gemeinde Sanitz eingesehen werden.

## Satzung der Gemeinde Sanitz

**über den Bebauungsplan Nr.27, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich „Wohnbebauung „Gärtnerei Ortmann""**

Bearbeitungsstand: 13. September 2021
geändert:




**Übersichtsplan - M: 1:10000**

**© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):**
**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)**

**Gemeinde Sanitz, Gemarkung Oberhof, Flur 2**
**Flurstück: 4 tlws., 69 und 64/1**

**Gemeinde Sanitz, Gemarkung Sanitz-Dorf, Flur 2**
**Flurstück: 23/25 und 34/1**

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de
WANKE das planungsbüro hoch- und städtebau