# 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 ortsübliche 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-Grunddatenbestand) 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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I Seite 1726) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) 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**
**Friedrich-von-Flotow-Ring 18**
**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<br>(§ 4 BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<br>(§ 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<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |
| o | Offene Bauweise<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) |
| ▬ | Baugrenze<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) |

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟧 | Straßenverkehrsflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| ▬ | Straßenbegrenzungslinie<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| ▨ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| P | Öffentliche Parkfläche<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| 🚶 | Fußgängerbereich<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| pr. Str. | Private Straßenverkehrsfläche |

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

| | |
|---|---|
| ▲ | Versorgungsfläche Abfall<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) |

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟩 | Parkanlage<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| ö | Grünfläche, öffentlich |
| p | Grünfläche, privat |

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

| | |
|---|---|
| 🟦 | Wasserflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) |

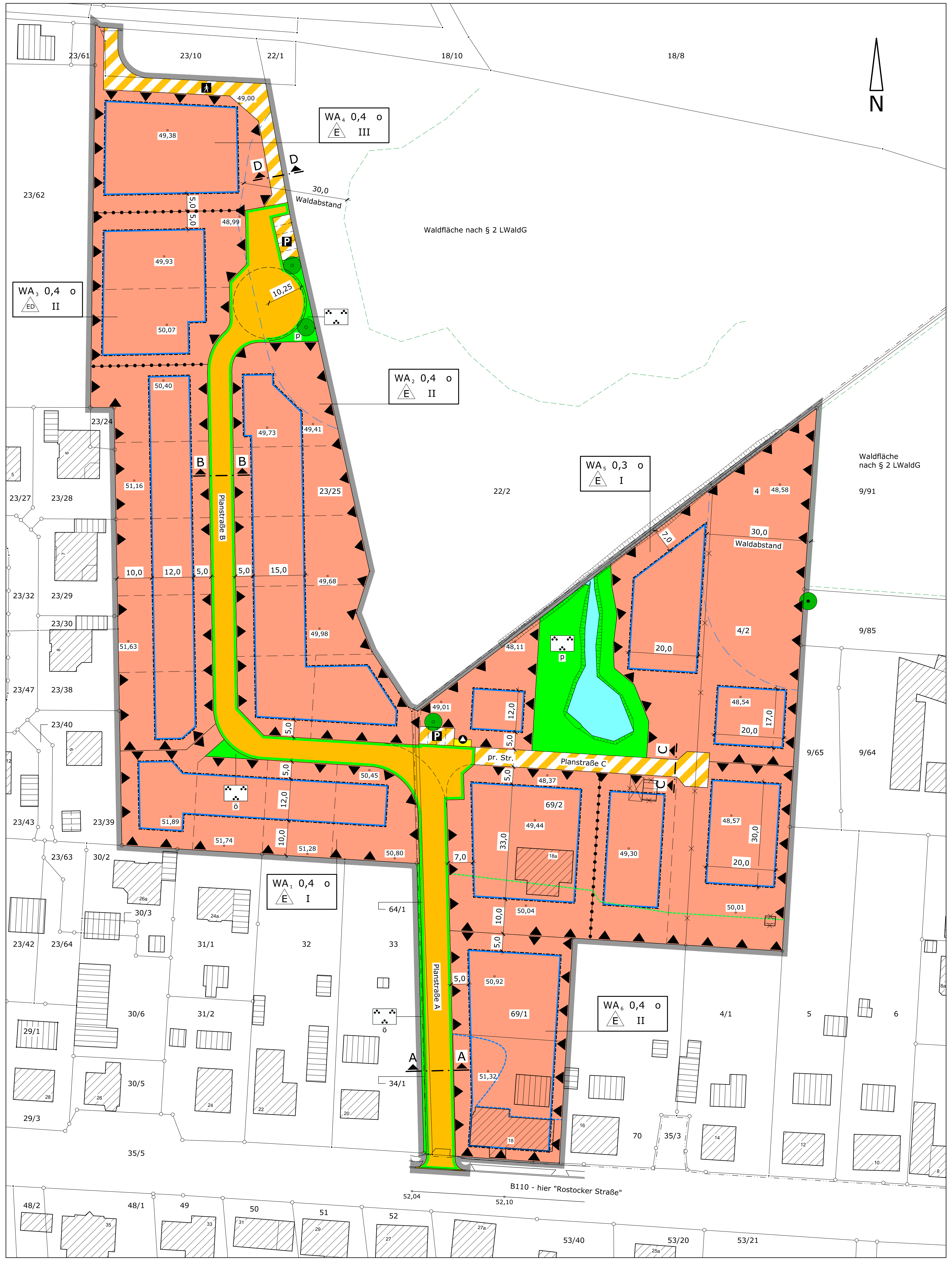
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

| | |
|---|---|
| ○ | Bäume anpflanzen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| ● | Bäume erhalten<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) |

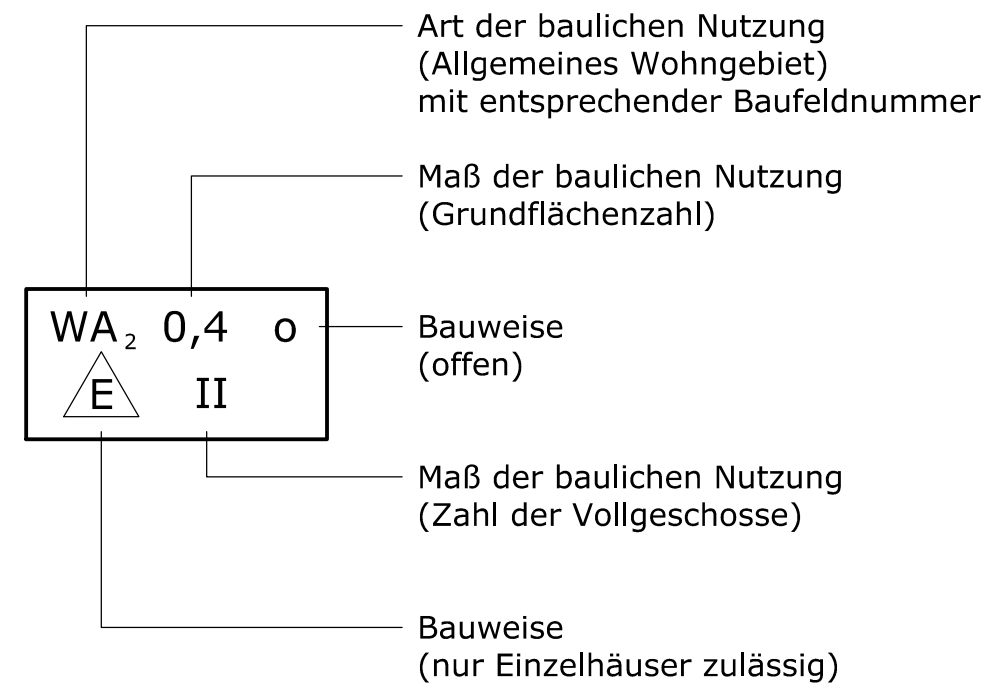
9. Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| ▭ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| •–•–• | Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| ▼▲ | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) |
| - - - | Lage der 45-dB(A) - Isophone, Höhe: 4,0 m, gemäß "Schalltechnischer Begutachtung", Stand: 29. März 2022 |
| - - - | Lage der 49-dB(A) - Isophone, Höhe: 4,0 m, gemäß "Schalltechnischer Begutachtung", Stand: 29. März 2022 |
| ⌒ | Böschung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) |

## Teil A: Planzeichnung - M 1:500



### Erklärung der Nutzungsschablone:



Art der baulichen Nutzung
(Allgemeines Wohngebiet)
mit entsprechender Baufeldnummer

Maß der baulichen Nutzung
(Grundflächenzahl)

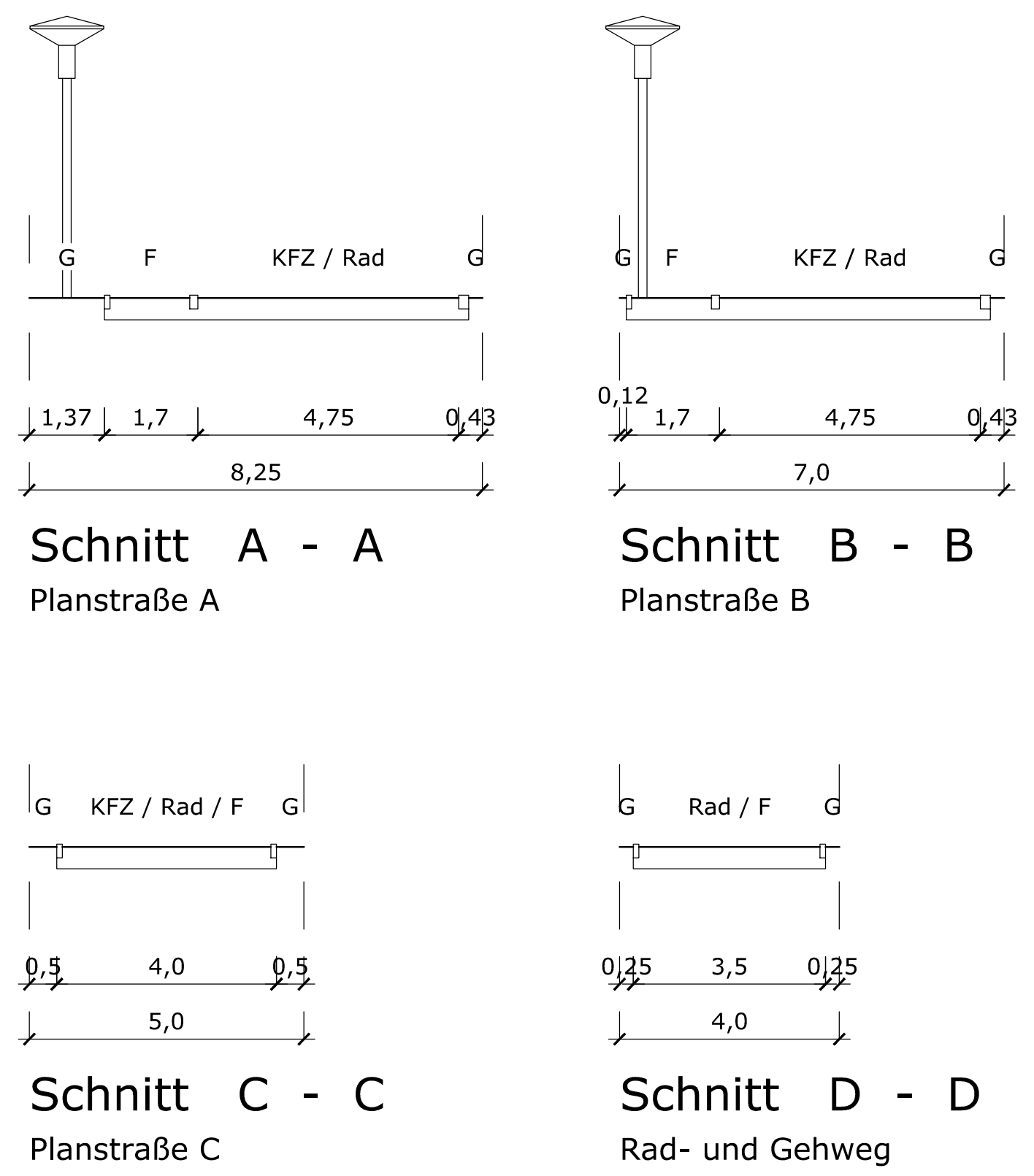
Bauweise
(offen)

Maß der baulichen Nutzung
(Zahl der Vollgeschosse)

Bauweise
(nur Einzelhäuser zulässig)

### Regelprofil - M 1:100

| Legende: | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | G | Grünfläche | Rad | Radweg |
| | KFZ | Kraftfahrzeuge | F | Fußweg |



Schnitt A - A
Planstraße A

Schnitt B - B
Planstraße B

Schnitt C - C
Planstraße C

Schnitt D - D
Rad- und Gehweg

**2. ohne Normencharakter:**

| | |
|---|---|
| 23/25 | Flurstücksbezeichnung |
| —o— | Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt) |
| —•— | Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt) |
| —×—o—×— | zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze |
| — —o— — | 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) |
| - - - | Waldfläche, Grenze |

## 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 5
- Traufhöhe: 4,50 m - Firsthöhe: 7,00 m

: gilt für Baufeld: 2, 3 und 6
- Traufhöhe: 7,00 m - Firsthöhe: 10,00 m

: gilt für Baufeld: 4
- 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, 3 : 50,00 m über DHHN
- Bezugspunkt für das Baufeld 4 : 49,50 m über DHHN
- Bezugspunkt für das Baufeld 5 : 49,30 m über DHHN
- Bezugspunkt für das Baufeld 6 : 51,30 m über DHHN

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

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 Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdach,
5 - 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, zudem sind bei Nebenanlagen, Garagen und Carports Gründächer zulässig.

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

Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baulinie und der innenliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) ist außerhalb notwendiger Zugänge / Zufahrten / PKW- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Flächengestaltung mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunststeinmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.

5. Stellplätze § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

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

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

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 0,80 m betragen.

7. Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung der Grundstücke werden über einen Regenwassersammler abgeleitet.

8. Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfüllt werden.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$
mit
$R'_{w,ges}$ gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
$L_a$ maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ erfolgt nach DIN 4109-2:2018-07, Ziffer 4.4.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Wohnbebauung erst nördlich der 49-dB(A)-Isophone gemäß der Planzeichnung zu errichten. Für den Bereich zwischen der 45-dB(A)-Isophone (Orientierungswert nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005) und der 49-dB(A)-Isophone gemäß der „Schalltechnischen Begutachtung" zum Planverfahren mit Stand 29. März 2022 sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung der Gebäude schalltechnische Gesichtspunkte derart zu berücksichtigen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, von der „Rostocker Straße" abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.
- Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.
- Die schallgedämmten Lüfter sind bei der Nachweisführung der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

9. 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.

10. 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.

11. Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der „Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den mittelbaren Eingriff in geschützte Biotope" ein Flächenäquivalent von 2.024,0.
Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock von dem eingerichteten Ökokonto LRO-035 „Suckower Offenlandschaft" der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" abzuziehen. Antragsteller ist der Inhaber des Ökokontos.

**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**

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist vor Baufeldfreimachung, Erschließung sowie dem Abriss der Gebäude eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und sind Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Durchführung der jeweiligen Arbeiten abzustimmen.
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 sowie § 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.

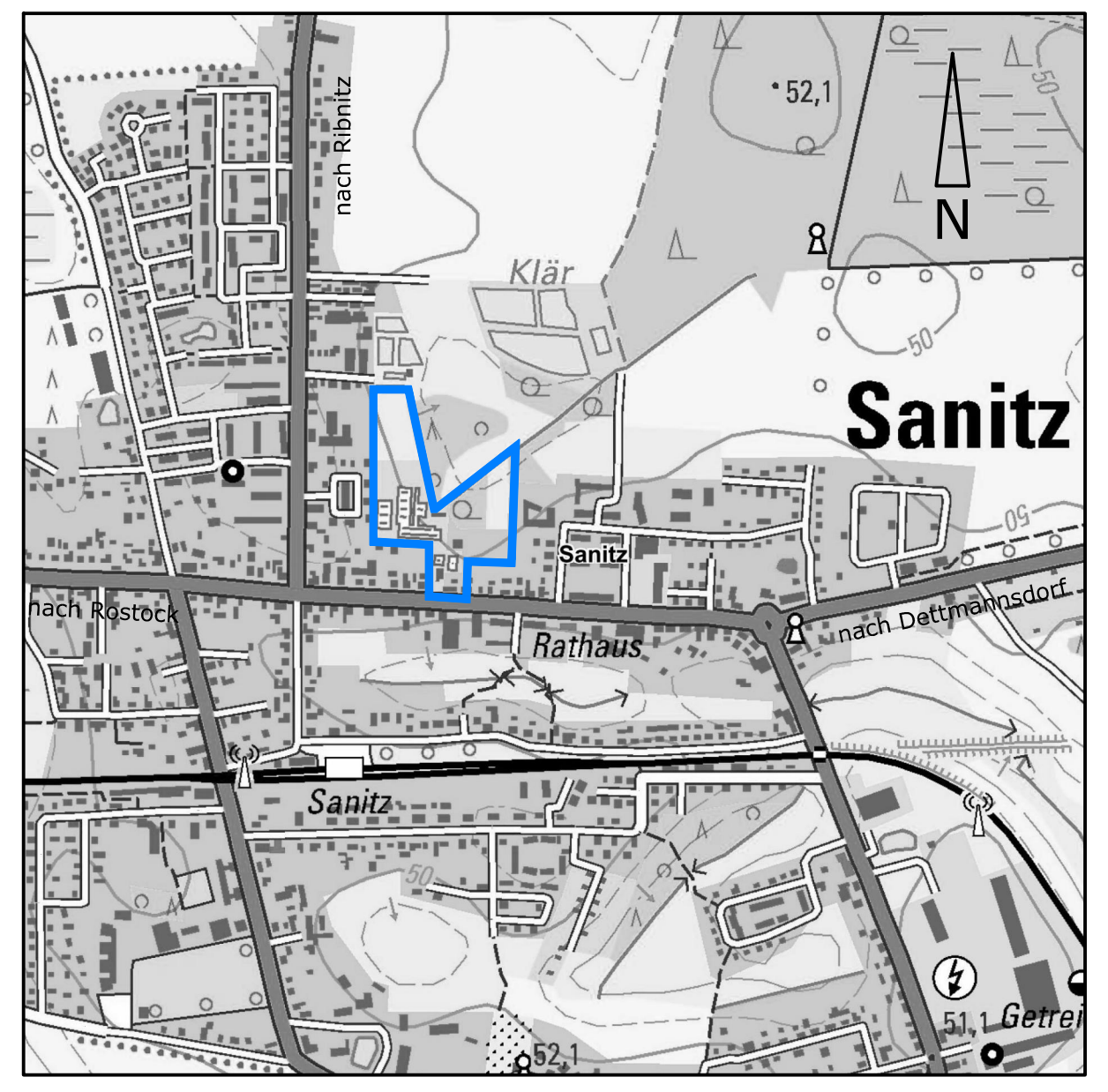
**Hinweis zum Grundwasserschutz**

Aufgrund der territorialen Lage des Bebauungsplanes in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Niekrenz sind die Errichtung und der Betrieb von geothermischen Anlagen mittels Erdwärmesonden sowie die Niederbringung von Erdaufschlüssen für die Grundwassergewinnung jeglicher Art verboten.

## 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. Sept. 2021 |
| geändert: | 05. Juli 2022 |
| geändert: | 09. Juni 2023 |
| geändert: | 21. Nov. 2023 |



**Übersichtsplan - M: 1:10000**

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

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

**Gemeinde Sanitz, Gemarkung Sanitz-Dorf, Flur 2**
**Flurstück: 23/10 tlws., 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