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 13.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" am 18.06.2021 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, 16.08.2021 — Der Bürgermeister

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde hat mit Anzeigeschreiben vom 07.12.2021 bestätigt worden.
Sanitz, 02.12.2021 — 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 13.06.2022 bis zum 13.07.2022 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 08.06.2022.
Sanitz, 22.11.2022 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2022 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, 03.03.2023 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 30.08.2022 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, 07.03.2023 — 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 20.10.2022 bis zum 21.11.2022 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 7 durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sanitz, 23.11.2022 — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2022 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, 23.11.2022 — 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 21.02.2023 bis zum 23.03.2023 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 24.02.2023 durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sanitz, 23.08.2023 — Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.2023 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, 23.08.2023 — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 30.06.2023 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, 20.09.2023 — Dipl.-Ing. Stefan Reiche ÖbVI Rostocker Straße 27a 18190 Sanitz

11. Die Gemeindevertreterssitzung 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 11.12.2023 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Sanitz, 14.12.2023 — 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 12.12.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 12.12.2023 gebilligt.
Sanitz, 14.12.2023 — Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Sanitz, 14.12.2023 — 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 26.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- 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 31.01.2024 in Kraft getreten.
Sanitz, 15.01.2024 — 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 (§ 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)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser 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. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Versorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Parkanlage (§ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

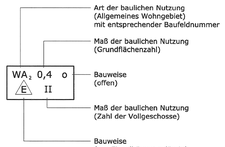
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. 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)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500

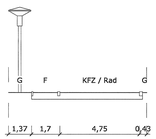


Erklärung der Nutzungsschablone:

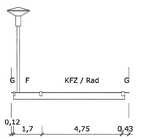


Regelprofil - M 1:100

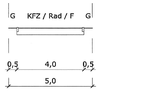
Legende: G Grünfläche Rad Radweg KFZ Kraftfahrzeuge F Fußweg



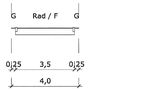
Schnitt A - A
Planstraße A



Schnitt B - B
Planstraße B



Schnitt C - C
Planstraße C



Schnitt D - D
Rad- und Gehweg

2. ohne Normencharakter:

- 23/25 Flurstücksbezeichnung
- 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)
- Waldfläche, Grenze

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 Finder, 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 Nikrenz sind die Errichtung und der Betrieb von geothermischen Anlagen mittels Erdwärmesonden sowie die Niederbringung von Erdaufschlüssen für die Grundwassergewinnung jeglicher Art verboten.

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 Satel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdach,
5 - 45° Dachneigung - Hauptdach

: gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Dachziegeloptik,
Farbe: RAL 3003 bis 3011
(rot / rotbraun oder farblich entsprechend)
bis
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 Verkehrsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Zufahrten / PKW- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Flächengestaltung mit Schotter, Split, 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 Wohnungsstück 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.

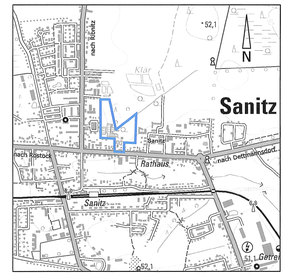
7. Niederschlagswasser — § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

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

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 / 68 91 771 • mail: planung@ax-wa.de
WANKE das planungsbüro buch- und stadtleben