

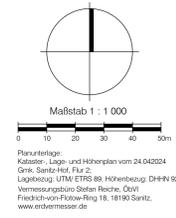
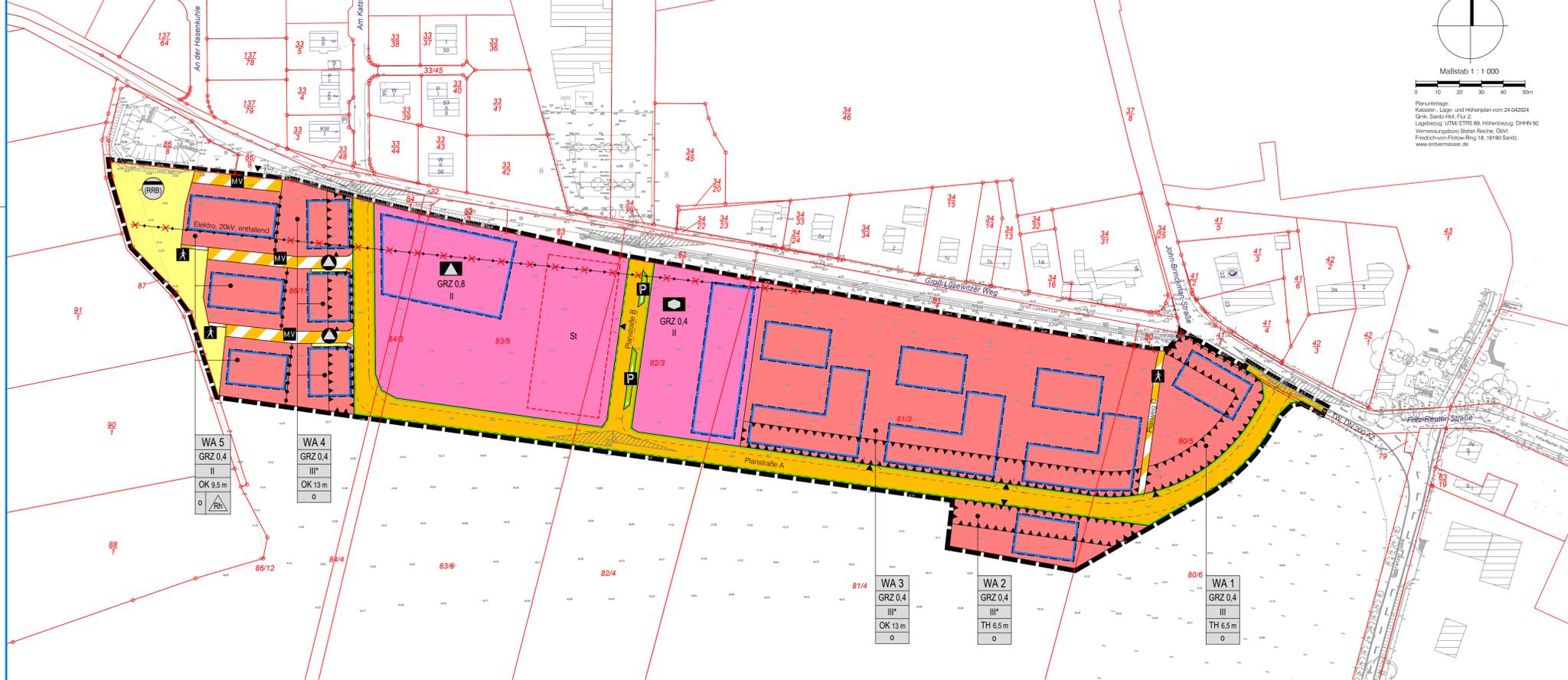
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS WOHNGEBIET "SÜDBLICK"

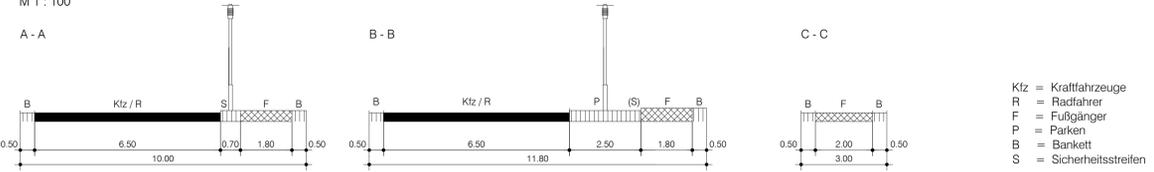
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sanitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet "Südblick" in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L191), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte:



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ am 14.06.2024 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist vom 01.07.2024 bis zum 31.07.2024 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den vorliegenden Umweltinformationen wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde und dem Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - 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, (Siegel) Bendlin Bürgermeister
- Sanitz, (Siegel) Reiche OeVI
- Sanitz, (Siegel) Bendlin Bürgermeister
- Sanitz, (Siegel) Bendlin Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	(§ 1 (3), 4 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBAuO M-V)	
III*	Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss gem. TF 1.2,3	
Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.3.1 - 1.3.3)		
OK 9,5m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
TH 6,5m	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Straße	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
o	nur Reihenhäuser zulässig	
o	Baugrenze (sh. TF 2.1 - 2.3)	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)		
■	Flächen für den Gemeinbedarf (sh. TF 1.2)	
Einrichtungen und Anlagen:		
▲	Schule	
■	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
■	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
MV	Mischverkehrsflächen	
P	öffentliche Parkstände im Straßenraum	
▲	Fußweg	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
▼	Ein- und Ausfahrten	

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGNUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

■	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
■	Zweckbestimmung:	
■	Rückhaltung von Niederschlagswasser	
■	Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (Benutzung am Abhohlag)	

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	Umgrenzung von Flächen für Pkw- und Fahrrad-Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. TF 3.1, 3.2)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
■	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 (5) BauNVO)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

—	unterirdische Leitung (hier: TW, DN 200 AZ, 3 m Schutzstreifen beidseitig beachten)
—x—x—	entfallende Ver-/ Entsorgungsleitungen (hier: Elektroenergie 20 kV)
—/—/—	Sichtlinde (vgl. RASl 06, Pkt. 6.3.9.3)
—H—	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung
---	verbindliche Vorkerker der vorgesehenen Straßenführung

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, 4, 5 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
 - sind allgemein zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 (2) BauNVO, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. v. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO; - sind unzulässig: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen; - können als Ausnahme zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes einsch. Räume für Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a S. 2 BauNVO. (§§ 1 (3), (5), (6), 4 BauNVO)
 - In den Flächen für den Gemeinbedarf sind neben der festgesetzten Zweckbestimmung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie i.S.v. § 14 (3) BauNVO zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sind Pkw- und Fahrradstellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche auch für den Bedarf des nördlich benachbarten Schulcampus zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBAuO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
 - Für Dachaufbauten (stehende Dachfenster, Frontspitze) bis zu einer Gesamtbreite je Dachseite von 60 % der zugeordneten Fassadenbreite ist die festgesetzte Traufhöhe unbeachtlich. Für Gebäudeanteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Ecker, Veranden, Loggien, Gebäudeterassen), und für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindesttraufhöhe unbeachtlich.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Für Vorbauten (Veranden, Ecker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt.
 - Für die Errichtung ebenerdig angebaute Terrassen und für Balkone kann in den Baugebieten (WA) eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1, 3) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstraßen A, B zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1a, 2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße für den LPB III gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...	Büro Räume	Schlafräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u.ä.
III	61 bis 65	40 dB	35 dB	30 dB	

- Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schalldämmenden Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind hier aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einflugsdämmungsmaß ausgestattet sind. Terrassen, Balkone und andere Außenwohnanlagen sind innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBAuO M-V)
- Einfriedigungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

HINWEISE:

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser) und in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sanitz, Niekrenzer Darm (Grundwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnungen vom 27.03.1980 bzw. vom 11.02.1982 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.
- Auf eine geplante Netzaufbaumaßnahme der 50 Hertz Transmission GmbH wird hingewiesen. Der parallel zur bestehenden 220 kV-Leitung geplante Neubau einer 380 kV-Leitung ist auf einer Trasse vorgesehen, die bis zu 100 m nördlich der Bestandsleitung verläuft (vgl. Übersichtskarte M 1:10.000). Die Freihaltung eines Korridors von 200 m von der bestehenden Trassenachse ist dabei ausreichend, um die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie einen ausreichenden Schutzstreifen für den Parallelneubau zur 220-kV-Bestandsleitung zu gewährleisten.
- Die Beeinträchtigungen der Feldkante an der südlich des Groß Lüsewitzer Weges und nördlich des Plangebietes, die durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst werden können, werden durch die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer Feldkante auf (Flur.-Plat., GmK) ersetzt. Die Ersatzpflanzung ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Satzung der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock

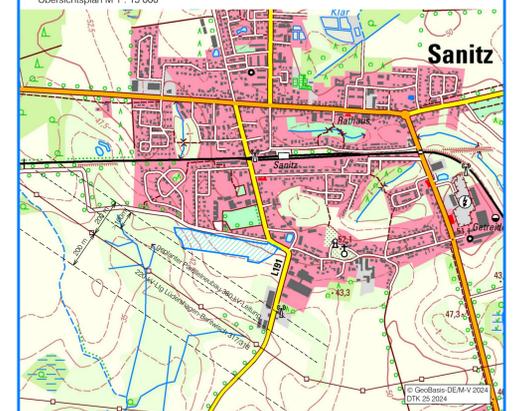
über den Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet "Südblick" in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L 191)

VORENTWURF

Übersichtsplan M 1 : 15 000

Bearbeitungsstand: 24.06.2024



Sanitz, (Siegel) Bendlin Bürgermeister

