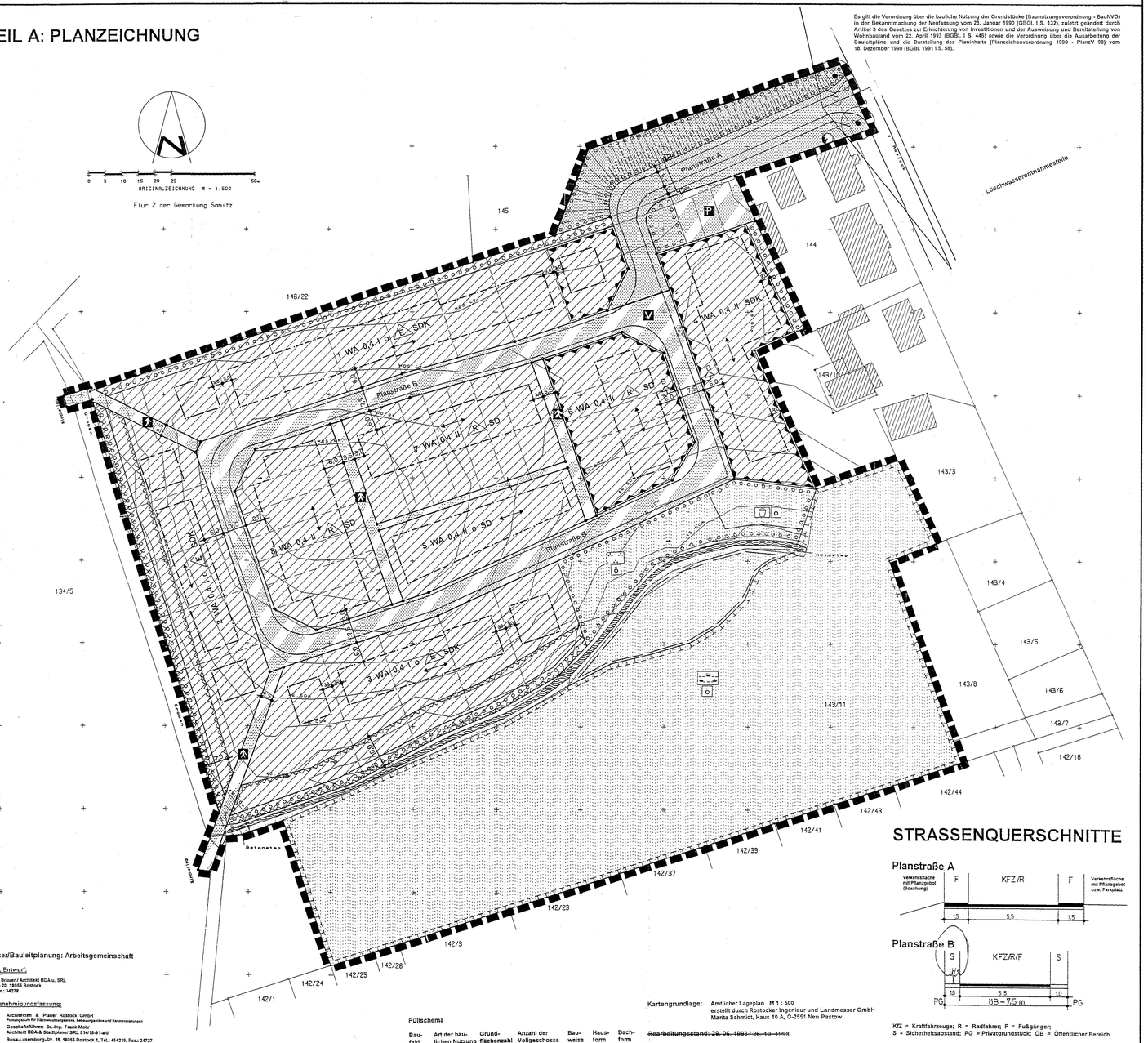
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
FÜR DAS WOHNGEBIET "HANNINGSAAL",
westlich der Tessiner Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.10.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Hanningsaal", westlich der Tessiner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) 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).

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl GRZ
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
R — nur Reihenhäuser zulässig
SDK — Satteldach mit Krüppelwalm
SD — Satteldach
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche
Fußweg
V — Verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Trafo

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

Grünflächen
öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage
extensive Wiese
Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wassergraben

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Sichtdreieck
Böschung
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN
<550 — vorhandene Höhe nach NN
vorhandene Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
14/312 — Flurstücksbezeichnung
7,5 — Bemaßung (z.B. 7,5)
Höhenlinie
Teich als unverbindliche Vormerkung
unterirdische Hauptleitung hier 20-kV-Kabel der HEVAG

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. Ausgenommen sind vorhandene Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
3. Für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist als Höchstmaß eine Höhe von 0,75 m über dem zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
5. **Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Hauptstraße gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrißgestaltung sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, dann sind Schallschutzfenster der Klasse 2 bzw. Fenster und Wände für den Lärmpegelbereich 2 gemäß DIN 4109, Tabelle 8, auszuführen.**

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

6. Für den äußeren Ring der Einzelhäuser sind Steildächer von 42 - 49 Grad Dachneigung vorgeschrieben, die als Krüppelwalmdächer mit Hartdacheindeckung dunkelrot bis -braun bzw. anthrazitfarben auszuführen sind. Dachgauben sind als Fledermaus- oder Schleppgauben zulässig.
7. Für den inneren Bereich der Reihenhäuser sind flache Satteldächer, abgestufte Pultdächer oder asymmetrische Dächer mit vorgeschriebener Firstrichtung zulässig. Die Dachneigungen können von 25 bis 65 Grad bei asymmetrischen Dächern, von 42 bis 49 Grad bei symmetrischen Dächern betragen. Flachdächer sind unzulässig. Eingeschnittene Terrassen sind möglich.
8. Garagen sind grundsätzlich in die Kubatur des Hauptgebäudes zu integrieren. Der Mindestabstand von 6,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.
9. Die Errichtung von Carports ist zulässig. Bei Anordnung parallel zu öffentlichen Räumen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m einzuhalten. Wenn Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
10. Einfriedungen sind in einer Höhe von 1,0 m als mit Hecken zugewachsener Drahtzaun zulässig. Lockere und artenreiche Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind anzustreben.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

11. Auf den Straßenverkehrsflächen wird auf den im Straßenprofil dargestellten Grünstreifen bzw. Sicherheitsstreifen ein Pflanzgebot für Bäume als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Pflanzung ist einreihig aus heimischen Laubbäumen in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Pflanzabstand von maximal 16 m herzustellen. Die Baumscheiben sind mindestens 1,00 x 3,00 m groß anzulegen.
12. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
13. Die mit Pflanzgebot festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches, dicht mit Büschen und mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum je Grundstück zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
14. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Je 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
15. Begrünte Sicherheitsstreifen im öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
16. Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesene Planbereich soll in ein Feuchtbiotop zurückgeführt werden. Hierzu sind:
- die landwirtschaftliche Nutzung zu unterlassen,
- die vorhandenen Drainagen zu unterbrechen,
- die Entwässerung und Düngung auszuschließen,
- die vorhandene Grasnarbe ist nachhaltig zu zerstören,
- der sich einstellende Aufwuchs mindestens über drei Jahre zweimal jährlich zu mähen und abzuräumen.
17. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

HINWEISE:

1. Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III für Grund- und Quellwassergewinnung sowie in der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächengewässer.
2. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

STRASSENQUERSCHNITTE

KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; S = Sicherheitsabstand; PG = Privatgrundstück; ÖB = Öffentlicher Bereich

Planverfasser/Bauleitplanung: Arbeitsgemeinschaft

Vorentwurf, 1. Entwurf:
Dipl.-Ing. Michael Brauer / Architekt BDA u. SRL
Kröpeliner Straße 20, 18055 Rostock
Tel.: 452886 Fax.: 34278

2. Entwurf, Genehmigungsfassung:
APR
Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Motz
Architekt BDA & Stadtplaner SRL, 514/15-91-wld
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

Füllschema

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform

~~Bearbeitungsstand: 29. 06. 1993 / 26. 10. 1993~~

Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan M 1 : 500
erstellt durch Rostocker Ingenieur und Landmesser GmbH
Marita Schmidt, Haus 10 A, O-2551 Neu Pastow

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. 09. 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09. 09. 1992 bis zum 23. 09. 1992 erfolgt.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) Hünecke Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 4 Satz 1 RaumOV) beteiligt worden.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) Hünecke Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.12.1993 durchgeführt worden.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) Hünecke Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.1992 bzw. 20.10.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) Hünecke Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 03. 12. 1992 / 16. 07. 1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) 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 03. 12. 1992 bis zum 15. 01. 1993 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, in der Zeit vom 19. 11. 1992 bis zum 03. 12. 1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) Hünecke Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 03.03.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Rostock, - 5. 11. 93 Dipl.-Ing. (ek) KV) Jantzen Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04. 04. 1994 und am 20. 10. 1993 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) 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 der Begründung in der Zeit vom 20. 07. 1993 bis zum 04. 08. 1993 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 gettend gemacht werden können, in der Zeit vom 02. 07. 1993 bis zum 04. 08. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) Hünecke Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26. 10. 1993 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. 10. 1993 gebilligt.

Sanitz, 22.12.1993 (Siegelabdruck) Hünecke Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 09.01.1995 Az.: VII 240-512-01.08.35(3) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Sanitz, 23.11.1994 (Siegelabdruck) Bäumler Bürgermeister

12. Die Maßgabe und Auflage wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 17. 11. 1994 erfüllt. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 09. 01. 1995 Az.: VII 240-512-01.08.35(3) bestätigt.

Sanitz, 30. 03. 1995 (Siegelabdruck) Bäumler Bürgermeister

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

Sanitz, 30.03.1995 (Siegelabdruck) Bäumler Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplansatzung 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 in der Zeit vom 05. 04. 1995 bis zum 21. 04. 1995 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) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 45 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24. 04. 1995 in Kraft getreten.

Sanitz, 30.03.1995 (Siegelabdruck) Bäumler Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan/Lage im Territorium

SANITZ
Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
Wohngebiet "Hanningsaal"
westlich der Tessiner Straße

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 17. 11. 1994 erneut öffentlich auszulegen.

Sanitz, 16. 10. 1995
22. 12. 1995
30. 03. 1995

Hünecke Bürgermeister