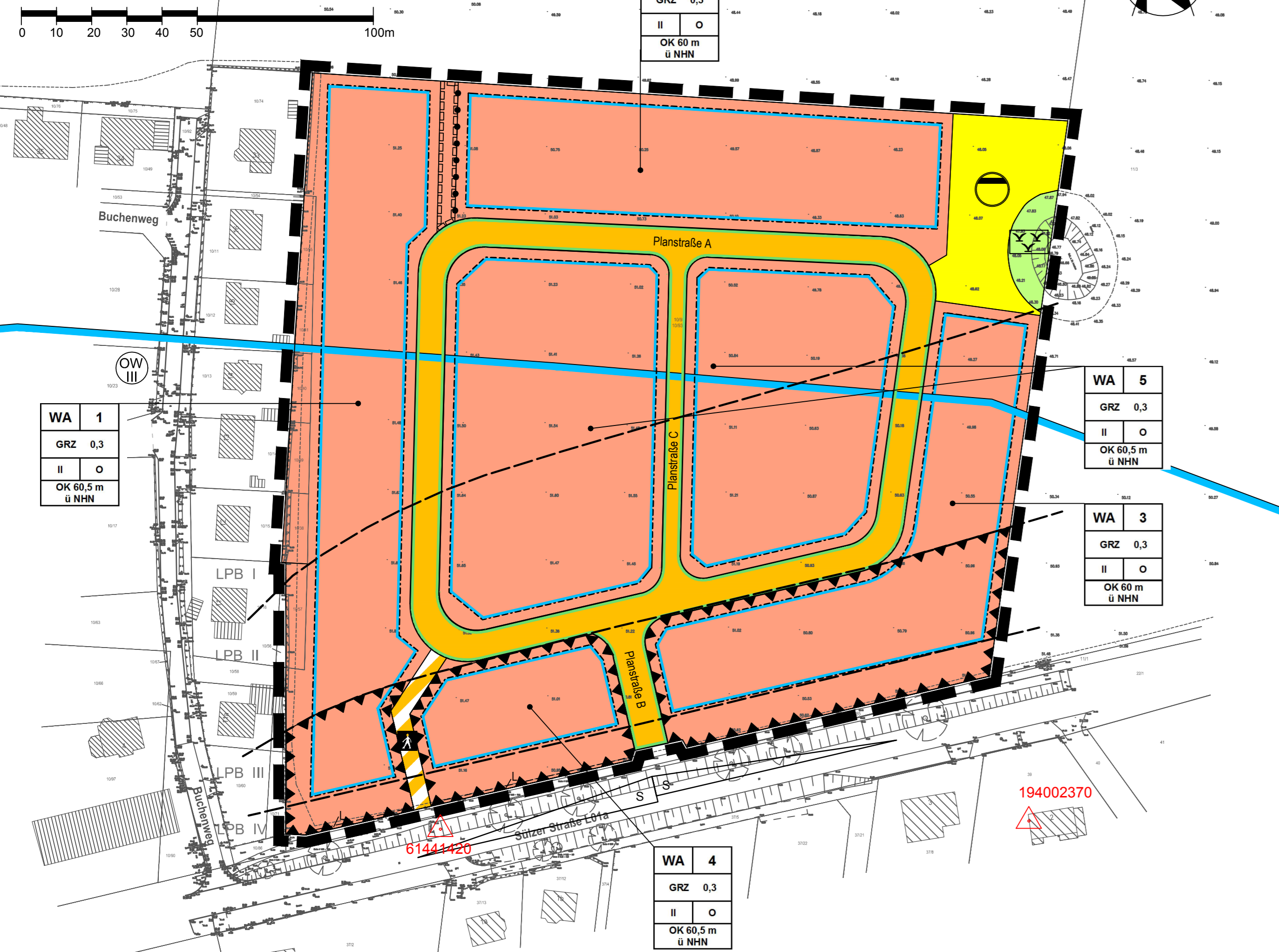


# SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „Sülzer Straße“ in Sanitz für die Wohnbaufläche W6 an der Sülzer Straße

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 1000



WA 1
GRZ 0,3
II O
OK 60,5 m ü NHN

WA 2
GRZ 0,3
II O
OK 60 m ü NHN

WA 3
GRZ 0,3
II O
OK 60 m ü NHN

WA 4
GRZ 0,3
II O
OK 60,5 m ü NHN

WA 5
GRZ 0,3
II O
OK 60,5 m ü NHN

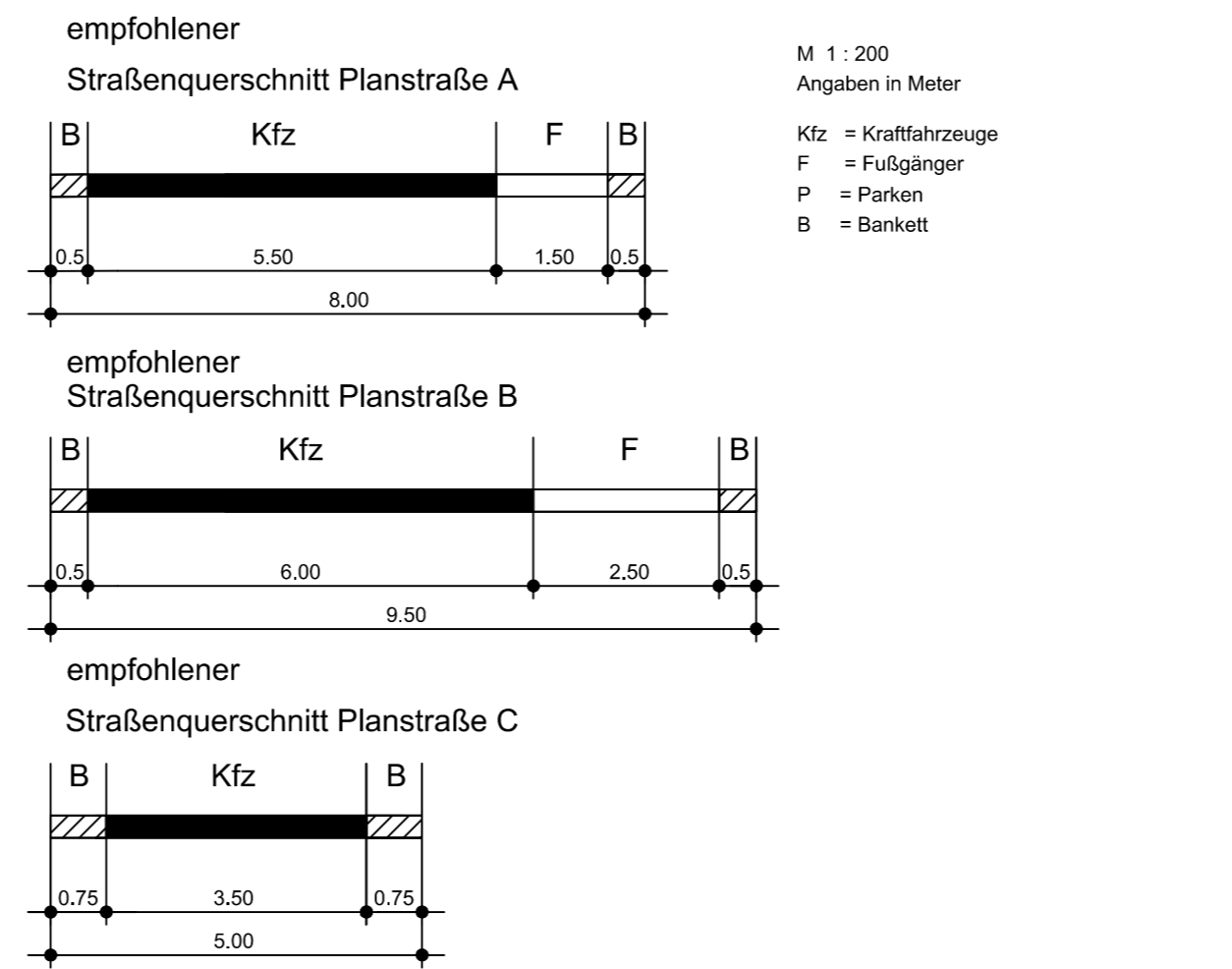
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK	Oberkante Gebäude als Höchstmaß über NHN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Fußgängerbereich	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)		
	Flächen für Abwasserbeseitigung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
<b>Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:</b>		
	Abwasser (Regenrückhaltung)	

	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	naturbelassene Grünfläche	
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>		
	Mit Leitungsrecht zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der EURAWASSER Nord GmbH oder ihrer Rechtsnachfolger zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	vorhandene Höhe nach NHN	
	Numer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Begrenzung der Trinkwasserschutzzone III	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
	Sichtdreiecke	
	Gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVBl. M-V S. 106/107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Sülzer Straße“ in Sanitz auf der Wohnbaufläche W6 des Flächennutzungsplans, nördlich der Sülzer Straße, östlich des Buchenweges und südlich und westlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



## TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:

  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:**

  - Gartenbaubetriebe, (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ist die Höhenlage nach NHN maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).

2.2 Die festgesetzten Oberkanten Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abfuhranlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u. a.) um maximal einen Meter überschritten werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und i.V.m. § 37, 38 und 44 BNatSchG)

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. September und dem 15. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn / Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109\* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109\* eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109\*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,ext</sub> [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

4.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109\* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

4.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (im Lärmpegelbereich III) sind Außenwohnbereiche, z. B. Terrassen, Balkone, Loggien, nur auf der von der Sülzer Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 und 4.3 abgewichen werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. LBauO M-V)

5.2 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Schilf, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Hinweise**
- Trinkwasserschutz**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehemaligen Bezirks Rostock vom 27.03.1980) konsequent einzuhalten.
  - Immissionsschutz**

\* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 Bezug genommen wird, ist im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz, Bauamt, einsehbar.
  - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden 36.413 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenzen vom Okokonto Fresendorf abgebucht.
  - Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieur- und Vermessungsbüros Dr. Herrmann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Parkweg 2a in 18190 Groß Lüsewitz, mit Stand vom 07.08.2017, im Lagenzett ETRS89, Höhenbezug DHHN 92.

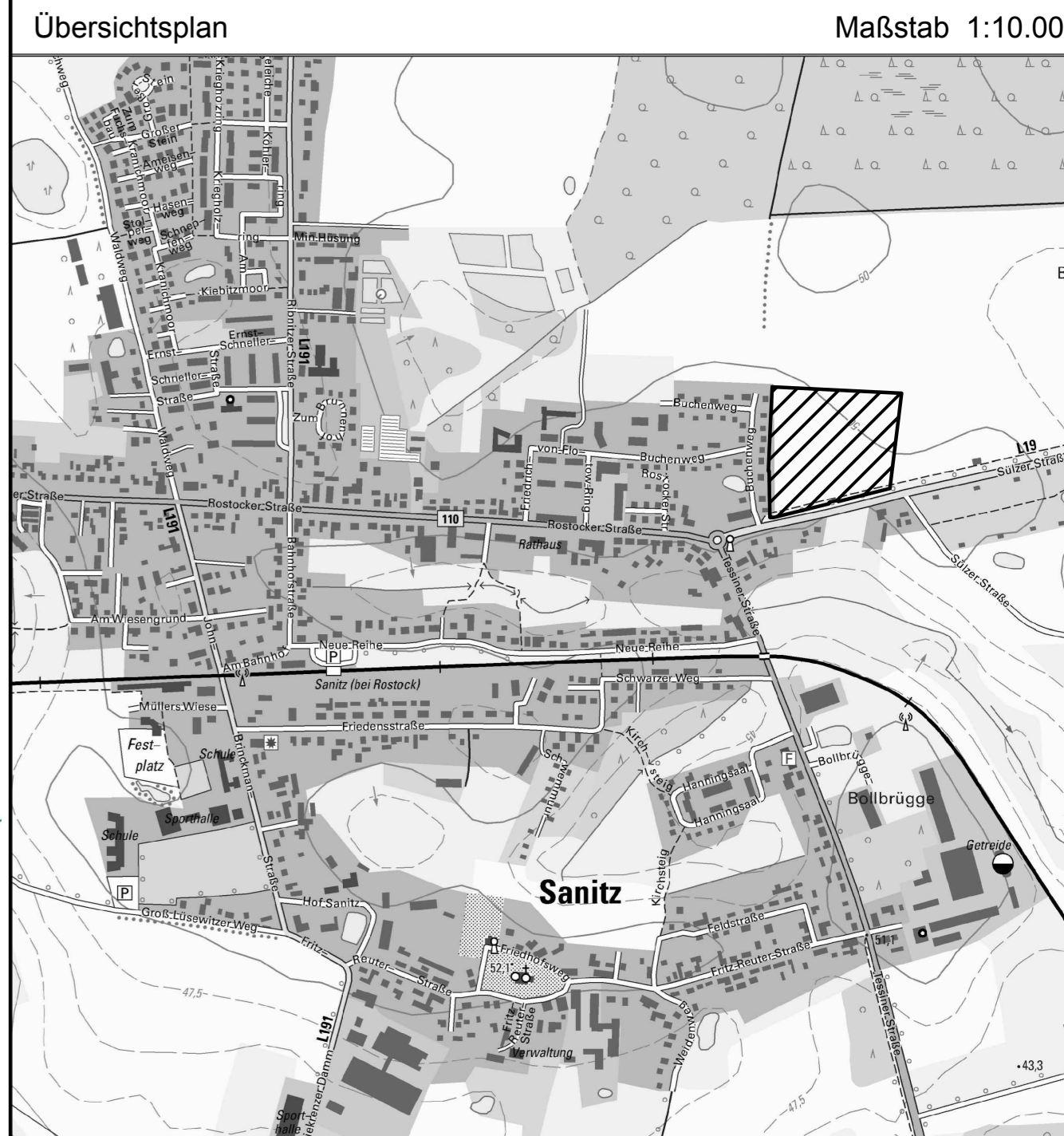
## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 08.07.2016 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 28.08.2017 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 14.07.2017 erfolgt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.2017 von der Planung unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 16.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.02.2018 bis zum 22.03.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter [www.gemeinde-sanitz.de](http://www.gemeinde-sanitz.de) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht freigestrichelte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz und im Internet unter [www.gemeinde-sanitz.de](http://www.gemeinde-sanitz.de), am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
  - Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2018 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
  - Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht, wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt. Die Änderungen und Ergänzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Die von der Änderung und Ergänzung Betroffenen wurden gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt und ihre Stellungnahme zur geänderten Planung mit Schreiben vom 07.05.2018 eingeholt.
  - Der katastermäßige Bestand am 23.08.2017 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Groß Lüsewitz, den 20.06.2018
- Dr. J. Herrmann  
Dipl.-Ing. (FH) Dr. Hellfried Herrmann  
Vermessungs- u. Ingenieurbüro v.b. QSV
- Sanitz, 27.6.2018  
Joachim Hünecke  
Bürgermeister
- Sanitz, 27.6.2018  
Joachim Hünecke  
Bürgermeister
- Sanitz, 24.7.2018  
Joachim Hünecke  
Bürgermeister

**Verfasser Bauleitplanung:** TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwert

TEL: (0381) 7703 434  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: [unueckwart@tuv-nord.de](mailto:unueckwart@tuv-nord.de)

**Grünordnerischer Beitrag:** Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel  
Forschungsbereich + Landschaftsplanung + Umweltingenieuring  
Dipl.-Ing. Kai Lämmel, Landschaftsarchitekt  
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock  
Tel.: (0381) 490 99 82  
Fax: (0381) 490 99 83



**Gemeinde Sanitz**  
Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 18**  
„Sülzer Straße“ in Sanitz  
für die Wohnbaufläche W6 an der Sülzer Straße

Sanitz, Juni 2018

Joachim Hünecke  
Bürgermeister