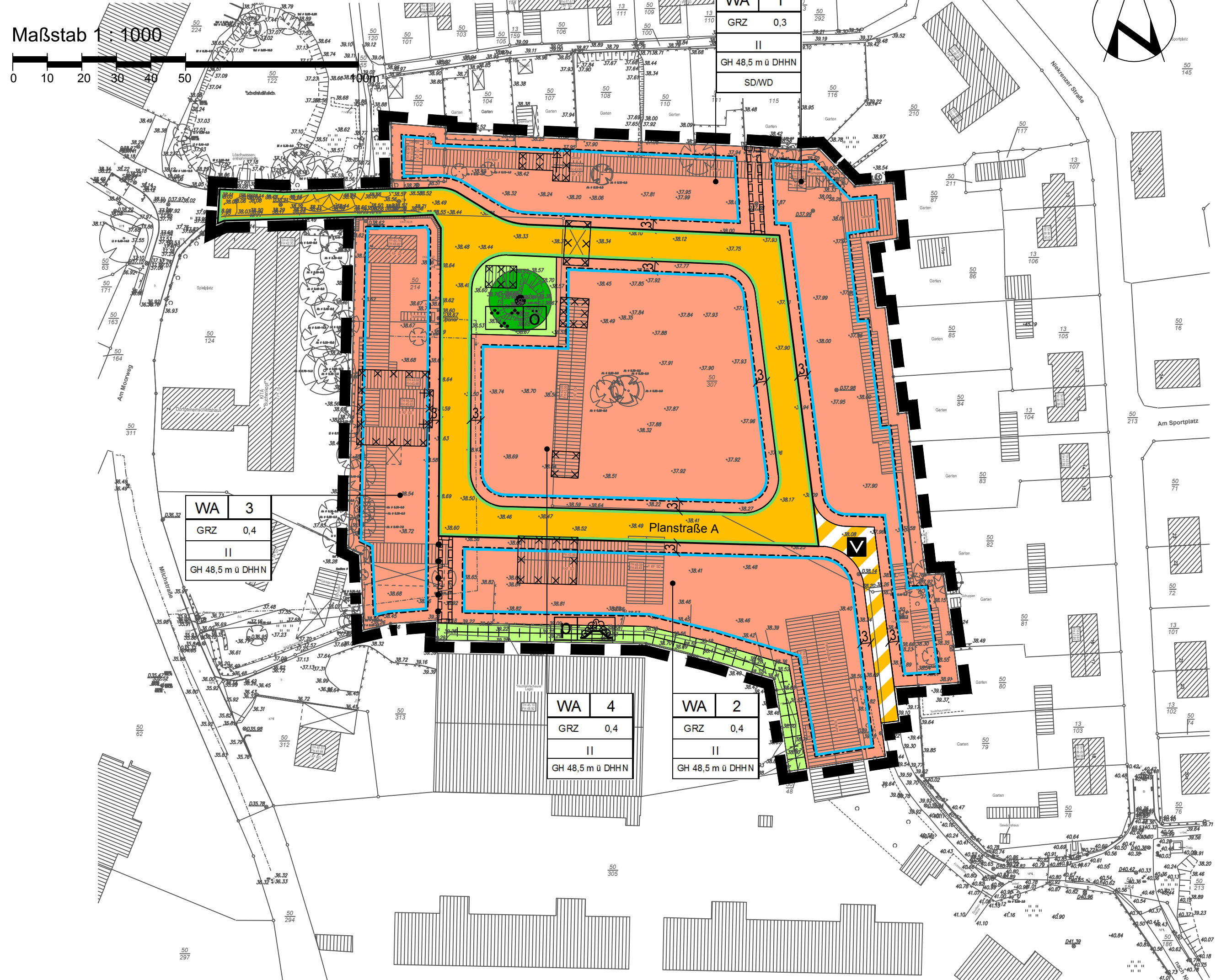


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für das Wohngebiet östlich der Milchstraße

Aufgrund des § 13 a i.V.m. § 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.01.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für den ehemaligen Wirtschaftshof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXT

TEIL B

- 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ist die Höhenlage nach DHHN maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).
 2.2 Die festgesetzten Oberkanten Gebäude dürfen um technische bedingte Anlagen (Abluftanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) um maximal einen Meter überschritten werden.
- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
 3.1 Rodungen von Gehölzen und Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung von Tötungen, Verletzungen und erheblicher Störungen von Brutvögeln nur im Zeitraum von Oktober bis März zulässig.
 3.2 Zur Vermeidung von Verletzungen, Tötungen und erheblicher Störungen von Fledermäusen sind vor Gebäudeabbrüchen Besatzkontrollen, Bergungen und Abfänge durchzuführen.
 3.3 Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen sind folgenden Maßnahmen durchzuführen:
 - Installation von vier Nisthilfen aus Holz- bzw. Pflanzfaserbeton in geeigneten Gebäuden der benachbarten und ungenutzten Stallanlage für Rauchschwalben,
 - Installation von vier witterungsbeständigen Nisthilfen (Halbhöhlenbrüterkästen) an geeigneter Stelle an Gebäuden der benachbarten Stallanlage oder verbleibenden Bäumen für Bachstelze und Hausrotschwanz,
 - Installation von vier witterungsbeständigen Brutplätzen (zwei Sperlingskolonienkästen) an geeigneter Stelle an Gebäuden der benachbarten Stallanlage für Sperlinge,
 - Errichtung eines Mehlschwalbenturms mit mindestens 40 Nistplätzen (Schwalben) und Spalträumen (Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes. Zur Beförderung der Besiedlung sind 20 Kunststreer am Schwalbenturm zu montieren und eine Klängatrasse einzusetzen. Es sind vor Abbruch des Gebäudes mindestens fünf Brutpaare nachzuweisen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V)
 4.1 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. 1 LBauO-M-V)
 4.2 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung von sogenannter 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

- Fundmunition**
 Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskundsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- Gesetzlich geschützte Bäume**
 Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.
- Alllasten**
 Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Alllastverdachtsfläche (51-68-02: LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle Groß Lüsewitz). Die Entsorgung der vorliegenden Alllasten hat gemäß der gesetzlichen Vorgaben erfolgen.
- Gewässerschutz**
 Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung "Warnow".
- Garagen**
 Bei der Errichtung von Garagen und Carport ist die Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern (GarVO M-V) einzuhalten.
- Artenschutz**
 Alle Maßnahmen zum Artenschutz sind von mittels einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- Plangrundlage**
 Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, ObVI, Schwarzer Weg 1c in 18190 Sanitz, im geodätischen Bezugssystem ETRS89 und dem Koordinatensystem UTM Z33, Höhenbezug DHHN 92 (Angaben in Meter u. NHN), mit Stand vom 22.06.2016.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, und im Internet unter www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung, am 12.05.2017 erfolgt. Dabei ist bekanntgemacht worden, dass der einfache Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- 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 22.05.2017 bis zum 09.06.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.08.2017, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2017 bis zum 20.10.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und im Internet unter www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben, in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, und im Internet unter www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung am 08.09.2017 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 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 22.06.2016 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Sanitz, 18.01.2018
 (Siegelstempel) Stefan Reiche
 Vermessungsbüro Stefan Reiche
 ObVI
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.01.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 16.01.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.01.2018 gebilligt.
 Sanitz, 19.01.2018
 (Siegelstempel) Joachim Hünecke
 Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.
 Sanitz, 19.01.2018
 (Siegelstempel) Joachim Hünecke
 Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für den ehemaligen Wirtschaftshof westlich der, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz und im Internet unter www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung, am 07.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschiedenheit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist mit Ablauf des 07.02.2018 in Kraft getreten.
 Sanitz, 28.02.2018
 (Siegelstempel) Joachim Hünecke
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

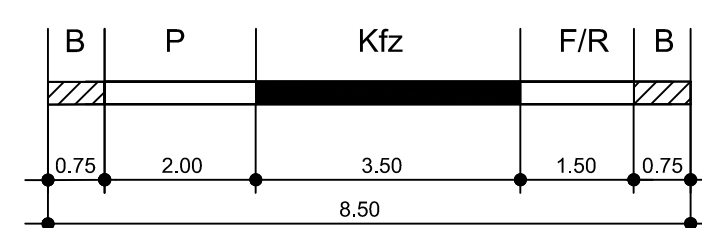
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK	Oberkante Gebäude als Höchstmaß über DHHN	
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
SD/WD	Sattel- oder Walmdach	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	Lärmschutzwall mit Bepflanzung	

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltener Baum
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der EURAWASSER Nord GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - vorhandene Höhe nach DHHN
 - Nummer des Baugebietes
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - Bemaßung

empfohlener
Straßenquerschnitt Planstraße A
M 1:200
Angaben in Meter



Kfz = Kraftfahrzeuge
 F = Fußgänger
 R = Radfahrer
 P = Parken
 B = Bankett

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 20

„Eichenweg“ in Groß Lüsewitz

Sanitz, Januar 2018



Joachim Hünecke
Bürgermeister