SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ
über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

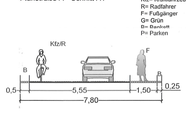
Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,3	GH 8,50
SD, WD, KWD	E,D

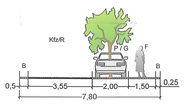
WA 2	II o
GRZ 0,3	GH 8,50
SD, WD, KWD, FD	E,D

Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m

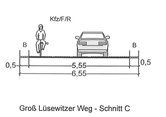
Planstraße A - Schnitt A1



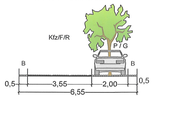
Planstraße A - Schnitt A2



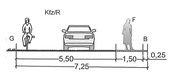
Planstraße B - Schnitt B1

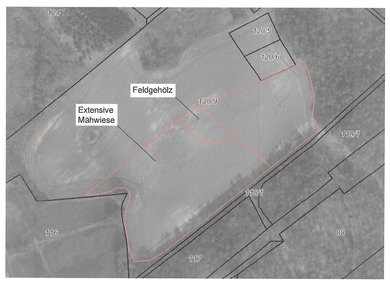


Planstraße B - Schnitt B2



Groß Lüsewitzer Weg - Schnitt C





Externe Kompensationsmaßnahme: Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese mit Feldgehölz innerhalb des Flurstückes 120/9, Flur 2 in der Gemarkung Reppelin (Luftbild mit Flurgrenzen, © GeoBasis DE/M-V 2019)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit fld. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GH — max. Gebäudehöhe
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E,D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD, WD, KWD, FD — zulässige Dachformen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich
- A — Fußweg, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- R — Regenwasserrückhaltebecken
- Abwasserpumpwerk
- L — Löschwasserzisterne

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Wegebegleitgrün, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich
- Hecke, privat
- Abschirmgrün, privat
- Mähwiese, öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung unterirdisch
- Leitung unterirdisch, künftig fortfallend

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- B — Anpflanzen von Bäumen
- E — Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 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)
- LPB II / LPB III — Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) II und III
- TWSZ III — Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung - Trinkwasserschutzzonen III

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 37,87 / 37,88 — vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN (DHHN 92)
- 31 / 32 — Flurstücksnummern
- 5,0 — Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- Hauptfirstrichtung
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Baum, zukünftig entfallend

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), jeweils einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Sanitz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle", begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Katswall", im Süden durch den Groß Lüsewitzer Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.), 33/48 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.3 Die Gebäudehöhe ist mit maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzte Höhe gilt als Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.

1.4 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Dachüberstände sind bis zu 80 cm ohne Anrechnung auf die Abstandsfläche zulässig.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefluchtbzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, als Vorgartenbereich.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus ist maximal eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Grundfläche der Einliegerwohnung darf maximal zwei Drittel der Grundfläche der Hauptwohnung betragen.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß folgender Tabelle eingehalten werden:

Lärm-pegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Behe-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1]) und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	35

5.2 In den nördlichen Baufeldern sind innerhalb der Flächen im Lärmpegelbereich LPB III die Schlafräume und Kinderzimmer an der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

6. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a und b, § 202 BauGB)

6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

6.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün" ist der Bereich begleitend zum Fußweg mindestens zu 20 % mit Sträuchern der Pflanzliste A zu bepflanzen. Für die festgesetzten Anpflanzgebote ist die Baumart Schwedische Mehlbeere als Hochstamm in der Mindestqualität StU 18/20 cm zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen zu entwickeln. Die südlich des Groß Lüsewitzer Weges liegende Fläche ist als Rasen zu belassen.

6.4 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist an der äußeren Grundstücksgrenze eine mindestens 2,0 m breite Hecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand hat 1,0 bis 1,5 m zu betragen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen oder Wiese zu gestalten.

6.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind oberflächennahe Müllablagerungen im Birkenbestand zu beräumen. 20% der umgebenden Grünflächen sind parkartig mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten B und C zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen unter Ansaat einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil zu gestalten. Nach der Mahd ist das Mähgut abzutransportieren. Es ist zulässig, bis zu 20 % der gesamten Grünfläche für einen Aufenthaltsplatz und Wege zu befestigen. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Für die Baumreihe entlang des Fußweges ist nur eine Baumart aus der Pflanzliste B zu verwenden.

6.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist als Spielplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ist eine dichte, einreihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der östlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen östlich der Parkanlage ist eine freiwachsende mind. 5,00 m breite und mindestens dreireihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Zu der unterirdischen Leitung sind beidseitig jeweils 7,0 m von Gehölzanpflanzung und Bebauung freizuhalten. Der Spielplatz ist zum Bahndamm hin mit einem mindestens 1,60 m hohen Zaun einzufrieden. Es ist ein abgesicherter Zugang zum öffentlichen Fußweg (Alter Schulweg) zu schaffen.

6.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" ist als freiwachsende, mind. 5,00 m breite, mindestens 1,50 m hohe und mindestens dreireihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen oder Wiese zu gestalten.

6.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese" ist eine extensive Mähwiese mit hohem Kräuteranteil zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Gebäuden und die Errichtung baulicher Anlagen sind unzulässig. Die Anlage von wassergebundenen Wegen ist zulässig.

6.9 In den Planstraßen A und B ist jeweils einheitlich eine Baumart aus der Pflanzliste B auszuwählen und in der Mindestqualität 3xv, Stammumfang (StU) 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückstellung verschoben werden können. Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind mit einem Dreibock zu sichern. Bäume im Straßenraum sind vor Beschädigungen und Baumscheiben vor Verdichtung zu schützen. Für alle Grünflächen ist eine Entwicklungspflege von 5 Jahren vorzusehen. Abgegangene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Auf den Grünflächen ist der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sowie von Herbiziden unzulässig.

6.11 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.

6.12 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.13 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

6.14 Pflanzlisten

Pflanzliste A: Ziersträucher in der Mindestqualität 30-40, 2xv:

Flieder	(Syringa sp. oder Buddleja davdii)
Gartenejbisch	(Hibiscus syriacus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hartheu	(Hypericum sp.)
Hartriegel	(Cornus mas/alba)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hortensien	(Hydrangea sp.)
Johannisbeeren	(Ribes sp.)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus sp.)
Rosen	(Rosa sp.)
Ranunkelstrauch	(Kerria japonica)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Weiden	(Salix sp.)

Pflanzliste B: Bäume in der Mindestqualität 3xv, StU 14/16:

Dreizahn-Ahorn	(Acer buergerianum)
Feld-Ahorn	(Acer campestre 'Huibers Elegant')
Echter Rotdorn	(Crateagus laevigata 'Paul's Scarlet')
Traubenkirsche	(Prunus avium 'Albertii' oder 'Schloss Tiefurt')
Scharlachkirsche	(Prunus sargentii)
Japan. Nelkenkirsche	(Prunus serrulata 'Kanzan')
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia, auch 'Brouwers')

Pflanzliste C: Einheimische Sträucher in der Mindestqualität 80-100, 2xv:

Weißdorn	(Crataegus monogyna/laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaeus)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

7.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glasierte Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Dächer unter 20° Dachneigung dürfen auch mit abweichenden Materialien eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

7.2 Geschlossene Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Für Fassaden der Garagen sind gleiche Farben und Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.

7.3 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig.

7.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude größer/gleich 24° und für zweigeschossige Hauptgebäude weniger als 25°. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Dabei sind Zeltdächer als Sonderform des Walmdaches sowie Flachdächer bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.

7.5 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

7.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7.7 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

7.8 Einfriedungen zu den Planstraßen (bei Eckgrundstücken zu beiden Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als schmiedeeisserner Zaun, als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 0,80 m im Bereich der Grundstückszufahrten, ansonsten 1,25 m. Lebensbaum- oder Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

7.9 Bei den südlichen privaten Grundstücksgrenzen des WA 2, die parallel zum Groß Lüsewitzer Weg verlaufen, sind Einfriedungen nur als Hecken, ggf. in Verbindung mit Draht- oder Holzzäunen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste A oder C zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Ersttbezug des Hauses vorzunehmen. Die zulässige Höhe dieser Einfriedungen beträgt maximal 1,60 m. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig.

7.10 Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen- und Pflanzflächen zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Steinschüttungen im Vorgartenbereich sind unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefluchtbzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Rasen- oder Pflanzflächen, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.11 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

7.12 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 7.1 bis 7.11 dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung Niekrenz und der Oberflächenwasserfassung Warnow. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sofern im Geltungsbereich der Satzung außerhalb des überprüften Birkenbestandes (vgl. Teil B - Text Nr. 6.5 und Begründung Kap. 3.5) Altablagerungen und kontaminierte Bodenbereiche vorgefunden werden (Bauschutt, Mülldablagerungen, Bodenverunreinigungen), ist der belastete Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Rostock wird hingewiesen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in einheitlichen Materialien und Farbtönen hergestellt werden.

Innerhalb des Ackerschlages auf dem Flurstück 120/9, Flur 2 in der Gemarkung Reppelin ist als externe Kompensationsmaßnahme auf der in der Abbildung markierten, ca. 2,1 ha großen Fläche eine extensive dauerhafte Mähwiese mit hohem Kräuteranteil herzustellen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsaat auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Umbruch, Nachsaat sowie die Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Walzen und Schleppen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Die Mahd hat nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen. Es sind ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan sowie die Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Innerhalb dieser angelegten Wiesenfläche ist auf einer kompakten Fläche ein Feldgehölz in einer Größe von 1.150 m² anzulegen. Es ist auf folgende Weise ein stufiger Aufbau des Gehölzes herzustellen: Im Zentrum der Fläche sind zwei Trauben-Eichen (Quercus petraea) als Hochstämme in der Mindestqualität StU 12-14 cm und einem Pflanzabstand zueinander von 8,0 m zu pflanzen und mit einer Verankerung zu sichern. Daneben sind zwei Heistergruppen aus je 5 Pflanzen der Baumarten Wild-Birne (Pyrus communis), Wild-Apfel (Malus sylvestris) und Speierling (Sorbus domestica) in der Mindestqualität 150/200 cm zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind Strauchgruppen aus je 6 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Es sind in folgenden Anteilen die Straucharten (Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, 3-triebig) Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 65%, Schlehe (Prunus spinosa) 10 %, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10 %, Hunds-Rose (Rosa canina) 5 %, Pfaffenhütchen (Euyonymus europaea) 5% und Feld-Ahorn (Acer campestre) 5 % zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 1,0 x 1,5 m betragen. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu sichern. Die Kompensationsmaßnahmen und die Pflege sind im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die gesetzlich geschützte Baumreihe, deren Bäume teilweise nur an das Plangebiet angrenzen, ist während der Bautätigkeit durch geeignete Maßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigungen (z.B. Beschädigung, Bodenverdichtung und Abgrabung innerhalb des Wurzelbereiches) zu schützen.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen, es sei denn, gegenüber der unteren Naturschutzbehörde wird der Nachweis erbracht, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Bauvorbereitende Bodenbewegungen sind innerhalb dieses Zeitraumes möglich, wenn gegenüber der unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass keine Niststätten von Bodenbrütern oder wandernde Amphibien vorkommen.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben entfernt werden.

Die dem Bebauungsplan Nr. 22 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Fachbereich Bau- und Grundstücksverwaltung im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz während der Öffnungszeiten einsehbar.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, DHHN 92, Merkel Ingenieur Consult Vermessung GmbH, Bad Doberan, Stand: März 2018, Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V; eigene Erhebungen.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Louis Fuhrer
Lütesche Straße 65
19064 Schwerin
Tel. 03866/20 42700
info@stap-satzmoc.de www.stap-satzmoc.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 12.06.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz - sowie im Internet unter http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/ am 13.07.2018 erfolgt.

Sanitz, den 14.06.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 11.10.2018 beteiligt worden.

Sanitz, den 14.06.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus Sanitz durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Sanitz, den 14.06.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sanitz, den 14.06.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 während der Dienstzeiten im Rathaus Sanitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 12.07.19 durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/ bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 12.07.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sanitz, den 16.07.2019 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 01.08.19 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte