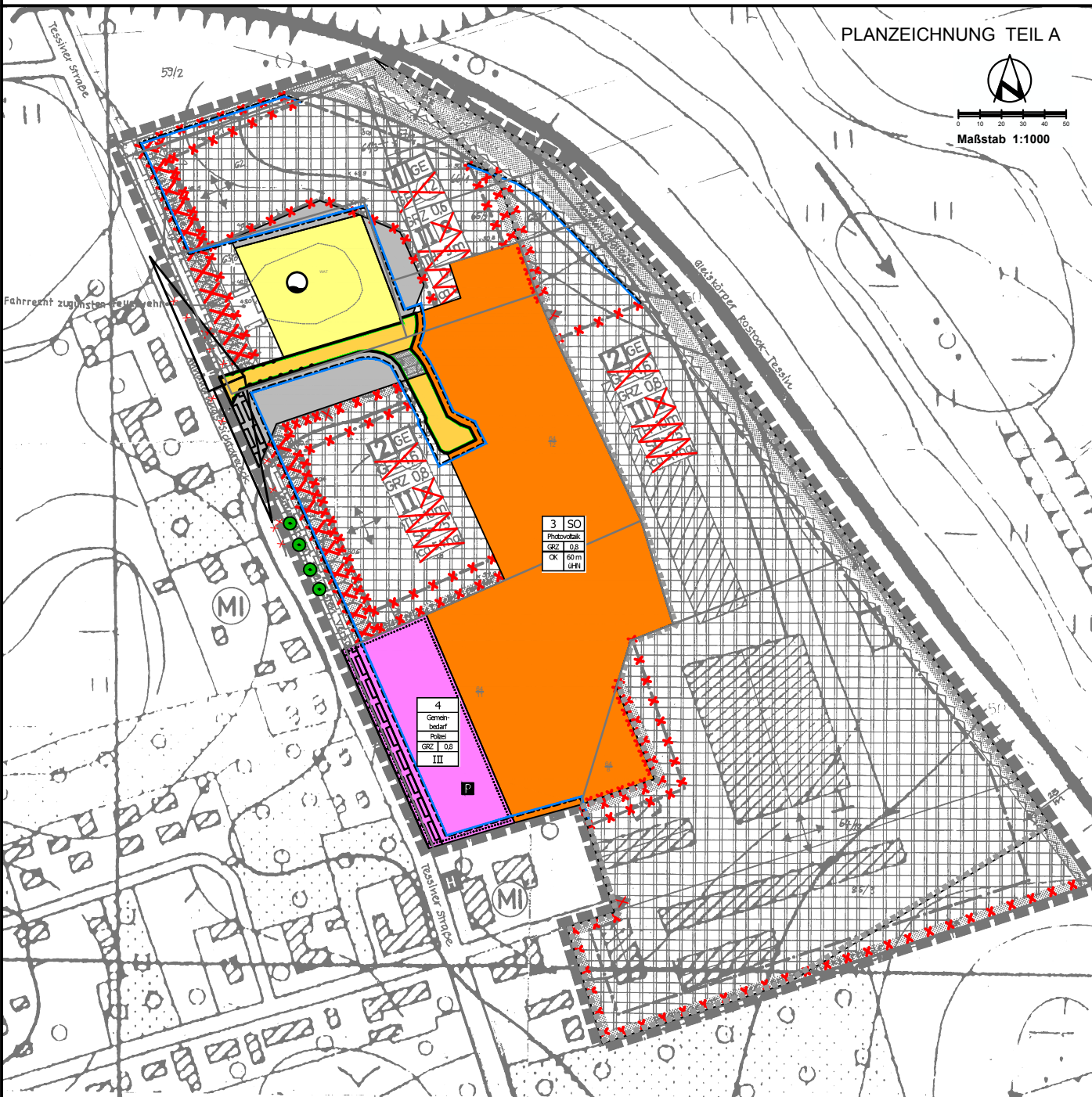


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge"



Aufgrund des § 101 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2009 (GVOB. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOB. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.08.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge", östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigen Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der vom 11.09.1992 bis zum 28.09.1992 bekannt gemachten Planfassung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet 'Photovoltaik'	(§ 11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	Entfallende Geschosflächenzahl	
	Entfallende Grundflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	Oberkante baulicher Anlagen über HN	
	Entfallende Traufhöhe	
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)		
	Entfallende offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Entfallende Baugrenze	
	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
	Polizei	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Entfallende Einfahrt	
	Entfallender Einfahrtbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Entfallender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:		
	Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken	
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)		
	Entfallende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
	Entfallendes Anpflanzen von Bäumen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Entfallende Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Entfallendes Steildach	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V)
	Entfallende Dachangleichung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V)
	Sichtdreieck	
	Entfallendes Sichtdreieck	
II. KENNZEICHNUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Entfallende Maßangabe in Meter	
	Entfallende Flächenangabe	

TEIL B TEXT

- Die bisherigen Festsetzungen Nummer 1. und Nummer 2. zum Maß der baulichen Nutzung entfallen und werden durch folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ersetzt:
 1. Das Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zutlassig sind nur:
 - Photovoltaikanlagen sowie
 - sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf
 - Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Errichtung und dem Betrieb eines Polizeirevers. Zutlassig sind:
 - bauliche Anlagen für Einrichtungen der Polizei sowie
 - sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Die textliche Festsetzung Nummer 3. zur Bauweise entfällt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die textliche Festsetzung Nummer 4. zur Ausbildung der nicht überbauten Grundstücksflächen entfällt. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO-M-V)
- Die textlichen Festsetzungen Nummern 7. und 8. zu Stellplätzen entfallen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO-M-V)
- Die textlichen Festsetzungen Nummern 9. bis 13. und 17. zu den gestalterischen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften entfallen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBAuO-M-V)
- Die textlichen Festsetzungen Nummern 18. und 19. zur Gründung entfallen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO-M-V)
- In der textlichen Festsetzung Nummer 20. zur Grünordnung werden die Wörter "ausreichend groß" gestrichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die textliche Festsetzung Nummer 22. zur Grünordnung erhält folgende Fassung:
 22. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken ist die Wasserfläche hinsichtlich der Böschungseignung und Begrünung naturnah zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 25a BauGB)
- Die textliche Festsetzung Nummer 23. zur Grünordnung erhält folgende Fassung:
 23. Öffnungsfreie Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die Hinweise erhalten folgende Fassung:
- „Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich.
 Wenn während der Erdarbeiten Funde (auffällige Bodenverfärbungen) entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG MV. In diesem Fall sind die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.“
 - Aufgrund der teilweise Lage im Trinkwasserschutzgebiet Warnow für Oberflächenwasser (TWSZ II und III) sowie in den Trinkwasserschutzzonen von Grundwasserfassung sind die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen, die in der Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 und für die übrigen Trinkwasserschutzzonen in der TGL 43 8500/2 vom April 1989 und im DVWV-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 festgeschrieben sind, grundsätzlich zu berücksichtigen.“
 - Zur Sicherung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans eintretenden Verminderung des ursprünglichen Ausgleichs sind auf Teilflächen der Flurstücke 104 und 108/2, Flur 1, Gemarkung Galkow, im Umfang von 2.110 m² Anpflanzung von Laubbäumen auf einer Ruderalfläche (ehemaliger Bötzelplatz) bei Integration der bereits bestehenden Gehölzvegetation vorzunehmen.
 Im Abstand von ca. 5 m sind standorttypische Arten in vorgebohrte Pflanzlöcher zu pflanzen.
 Die Ausgleichsmaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgabeblatt des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.2012.
 Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 10.05.2012 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschriebenen Verfahren ohne Durchführung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 25.05.2012 bis zum 11.08.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
 Darauf wurde öffentlich durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 18.05.2012 hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.08.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Adoption bestimmt.
- Die Entwurfs- und 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2012 bis zum 27.08.2012 vielfach die Bürger und Bürgerinnen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgedrückt. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Bebauungspläne während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich schriftlich vorgebracht werden können, dass nicht insgerichtete abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungspläne unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Inhalt der Pläne oder der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätte geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 14.07.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 27.08.2012 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und die Begründung eingeholt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist dargestellt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 28.08.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.08.2012 getätigt.

Sanitz, 28.8.12

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

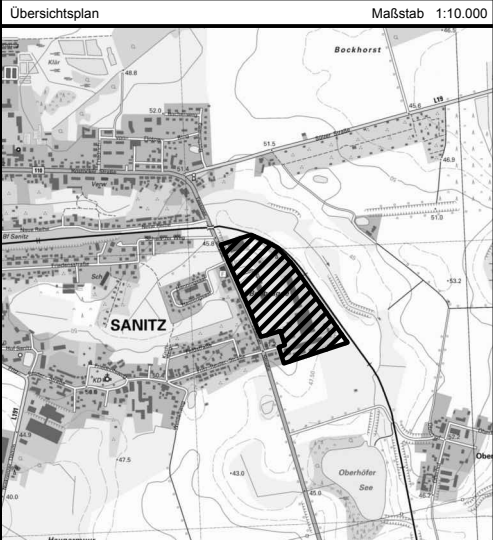
Sanitz, 28.8.12

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge", östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 28.08.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 28.08.2012 getätigt.

Sanitz, 28.8.12

Verfasser Bauleitplanung: TIV NORD
 UmweltSchutz

TIV NORD UmweltSchutz
 Dörfel & Co. KG
 Teichstraße 15
 18107 Rostock
 Tel: 0381 7351-488
 Fax: 0381 7351-450
 E-Mail: info@tiv-nord.de
 Web: www.tiv-nord.de
 Ust-Id-Nr.: DE275330444



Gemeinde Sanitz
 Mecklenburg-Vorpommern
 Landkreis Rostock

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
 Gewerbegebiet "Bollbrügge"
 östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens

Sanitz, August 2012

Arbeitsblatt 17.08.2012