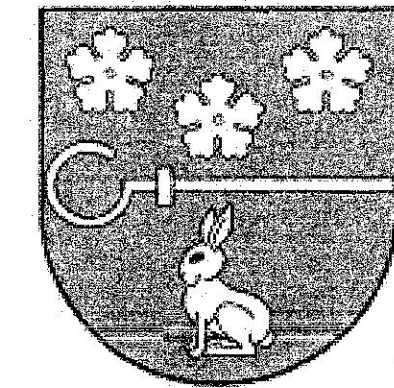
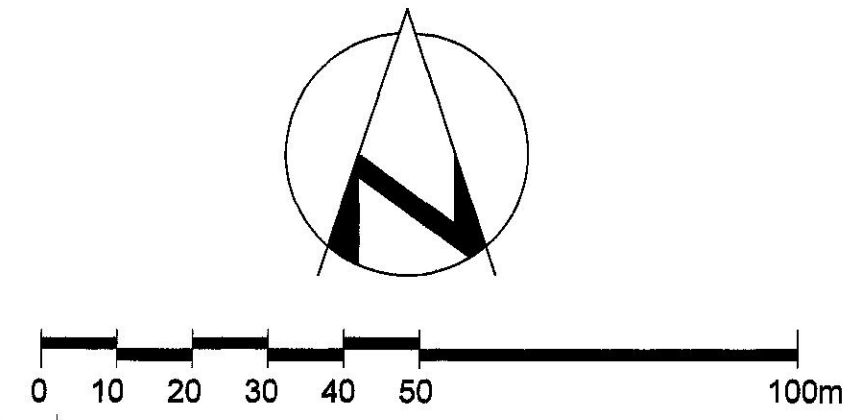


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "ZUM BRUNNENHOF" FÜR DIE FLÄCHE DER EHEMALIGEN SÄGEREI AN DER RIBNITZER STRASSE, SÜDLICH DES KINDERGARTENS "SIEBENBUCHE"

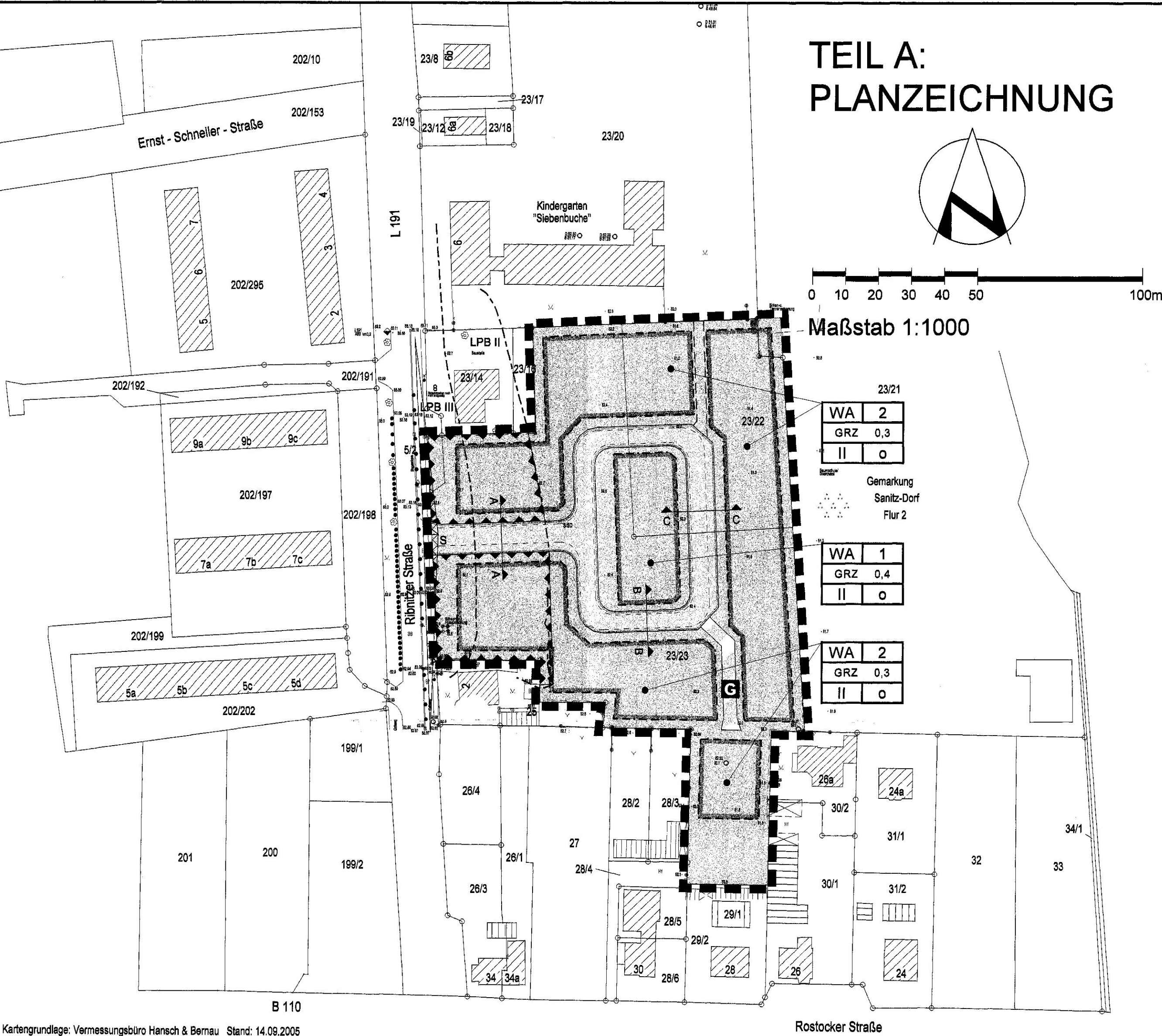


Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.10.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das allgemeine Wohngebiet "Zum Brunnenhof" für die Fläche der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße, südlich des Kindergartens "Siebenbuche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

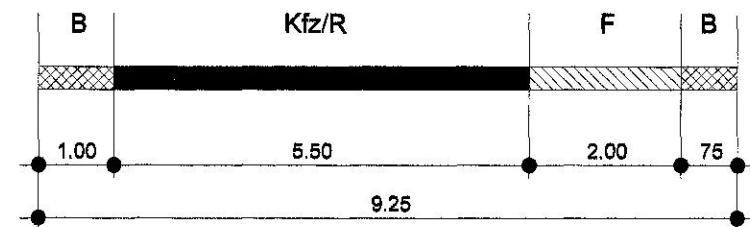


Maßstab 1:1000

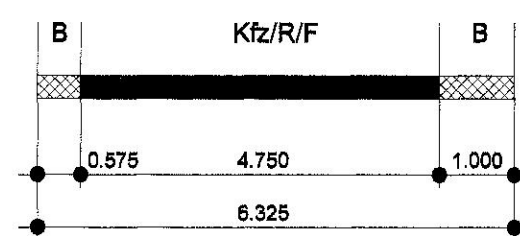


Kartengrundlage: Vermessungsbüro Hanech & Bernau Stand: 14.09.2005

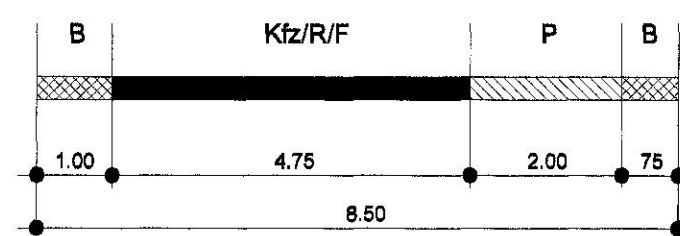
Straßenquerschnitt A Maßstab 1: 100



Straßenquerschnitt B Maßstab 1: 100



Straßenquerschnitt C Maßstab 1: 100



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

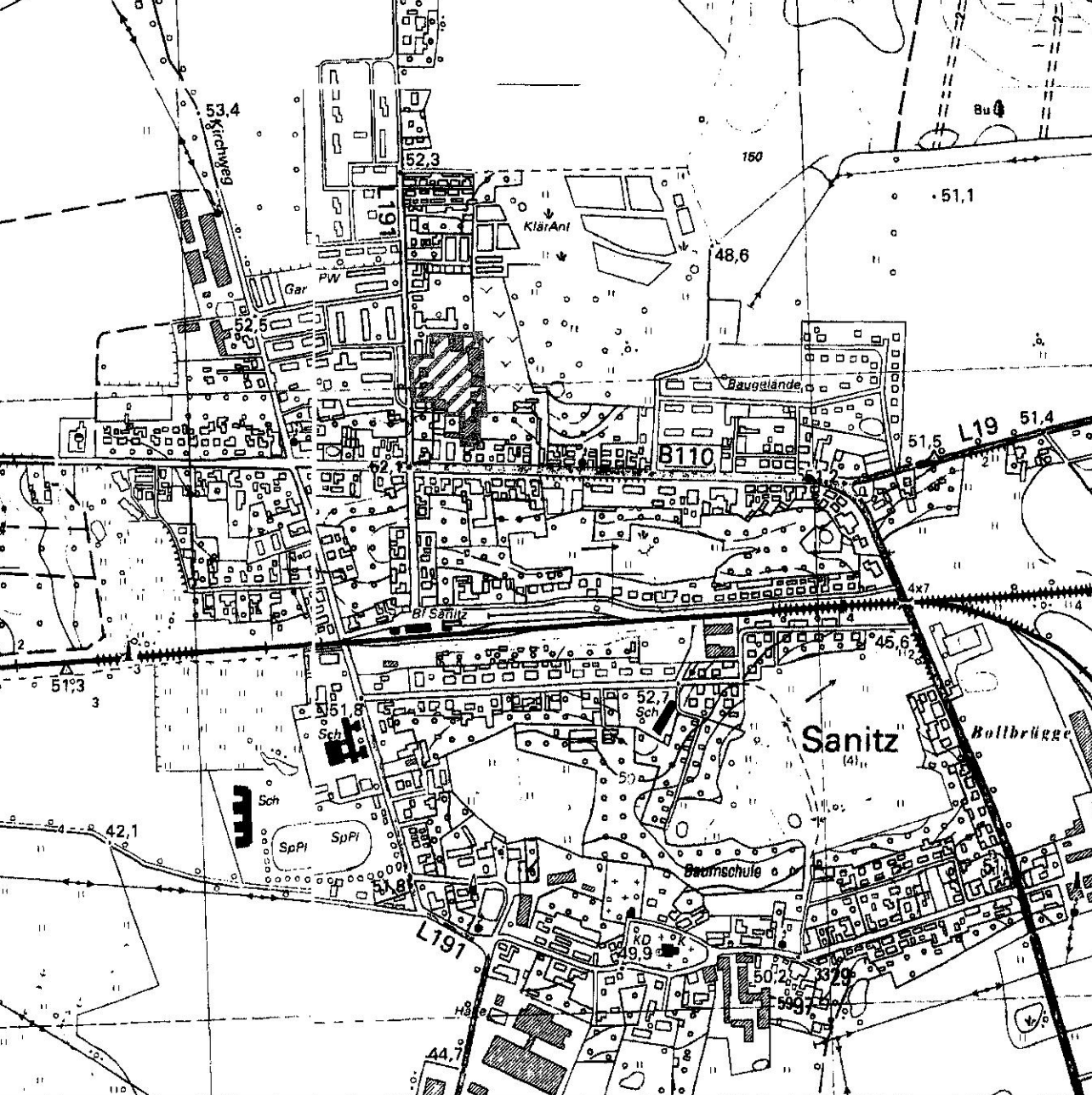
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2005. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.03.2005 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 28.04.2005 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.09.2005 bis zum 28.09.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.08.2005 örtlich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.08.2005 die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 05.08.2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.08.2005 und am 04.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.10.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.2005 gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **allgemein** zulässig.
(§ 4 Abs. 2 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen
können **ausnahmsweise** zugelassen werden. (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO)
- Begrenzung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 begrenzt.
- Von Bebauung freizuhalten Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A -Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen (Teile des Baugebiets WA 2) sind mit Leitungsrechten zugunsten des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes und der EURAWASSER Nord GmbH zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung, Betreibung und den Ersatz der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. Die entsprechend notwendigen Arbeiten sind zu dulden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den dafür in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Teilen des Baugebiets (WA 2) sind bei der Errichtung von Gebäuden in Abhängigkeit von den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III die Außenbauteile (Außenwände und Dächer) vor Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,ext} = 30$ dB bei LPB II und = 35 dB bei LPB III nach Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der Norm auszuführen.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, wenn keine Lüftungsöffnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite (abgewandt von der Ribnitzer Straße) besteht.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 LBO M-V
Standorte von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
[Symbol]	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: 2
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. Halbsatz und Abs. 6 BauGB)		
[Symbol]	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
[Symbol]	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. Halbsatz BauGB)
Zweckbestimmung:	G Grundstückszufahrt	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- [Symbol] 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)
- [Symbol] Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- S Sichtfläche
- [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1 Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 3/12 Flurstücksbezeichnung
- [Symbol] Sichtdreieck
- LPB III Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 hier: 3
- [Symbol] vorhandene hochbauliche Anlage
- [Symbol] vorgesehene Straßenführung

Planverfasser: **bpn** BAUPROJEKT NORD GmbH
Schweriner Str. 44
18069 Rostock
Dipl.-Ing. W. Schulze
TEL: (0381) 8 01 80 39
FAX: (0381) 8 01 80 10
ISDN: (0381) 8 01 80 15
E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Döberan
Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplans Nr. 10

für das allgemeine Wohngebiet "Zum Brunnenhof" für die Fläche der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße, südlich des Kindergartens "Siebenbuche"

Sanitz, Oktober 2005

Joachim Hünecke
Bürgermeister