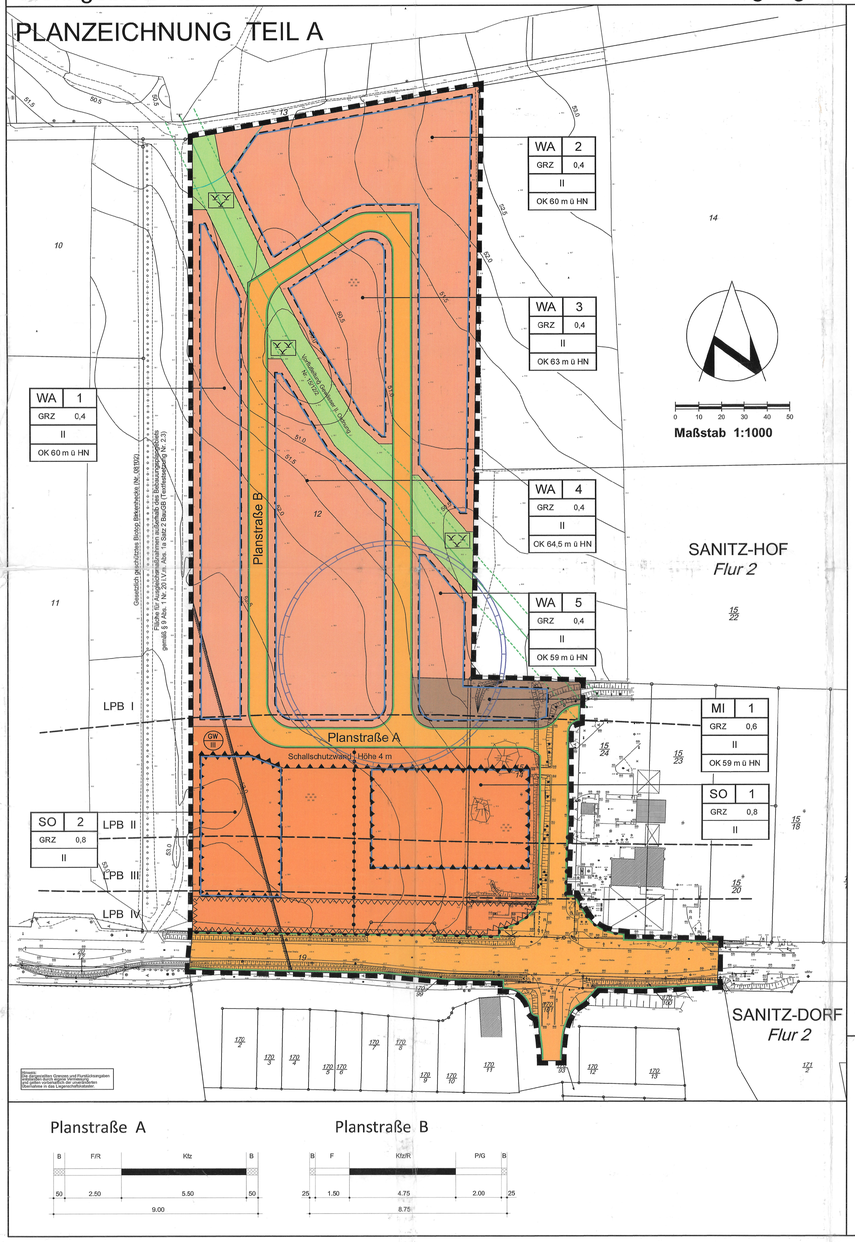
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

für das Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Birkenhecke am Ortseingang

PLANZEICHNUNG TEIL A

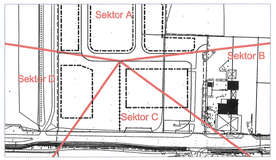


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 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 HN	
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:	Naturnahe Parkanlage	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	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)
	Schallschutzwand, Höhe 4 m über Straße	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
52.0	Höhenschichtenlinie nach HN	
1	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
15/18	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandenes zeitweilig verrohrtes Gewässer II. Ordnung	
LPB II / LPB III	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Grenze des Waldabstandes	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V)
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen mit Bodendenkmalen, deren fachgerechte Bergung und Dokumentation gestattet werden kann	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. DSchG M-V)
Zweckbestimmung:		
GW III	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung / Schutzzone III	
	7- Meter Uferbereich gemäß § 81 LWaG M-V	

Übersichtsplan zur textlichen Festsetzung Nr. 3.2 zu den Richtungssektoren



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I S. 3018, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.05.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Sanitz für das Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Birkenhecke am Ortseingang, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B TEXT

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) 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.

Die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Im Mischgebiet sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Nr. 1 dient der Unterbringung eines Lebensmittel Kleinverbrauchermarktes.
Für den Lebensmittel Kleinverbrauchermarkt darf einschließlich der Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden.
Zulässig sind weiterhin die Unterbringung betriebsbedingter Nebenanlagen sowie der notwendigen Stellplätze für Personal und Kunden.

1.4 Sonstiges Sondergebiet 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Nr. 2 dient der Unterbringung eines Lebensmittel Discounters.
Für den Lebensmittel Discounter darf einschließlich der Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschritten werden.
Zulässig sind weiterhin die Unterbringung betriebsbedingter Nebenanlagen sowie der notwendigen Stellplätze für Personal und Kunden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a Satz 2 BauGB

2.1 Maßnahme A 1 zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Sicherung des stehenden Gewässers auf dem Flurstück 4 der Flur 2, Gemarkung Sanitz Hof im Umfang von 1,5 ha. Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

2.2 Maßnahmen A 2 zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Umwandlung von intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in eine ruderale Trittflur im Umfang von 1,5 ha auf dem Flurstück 4 der Flur 2, Gemarkung Sanitz Hof die die Gewässerflächen mit Röhrichtbeständen ergänzt. Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

2.3 Maßnahmen A 3 zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anlage einer Streuobstwiese im Umfang von 0,595 ha (17 m x 350 m) zwischen der westlichen Bebauungsplangrenze und dem gesetzlich geschützten Biotop der Birkenhecke auf dem Flurstück 12 der Flur 2, Gemarkung Sanitz Hof, aus heimischen klein- bis mittelwüchsigen Ostgehölzen.
Die Obstbäume sind ohne strikte Anordnung in einem mittleren Abstand von 10 m über die Fläche zu verteilen. Ein Abstand von 6 m darf nicht unterschritten werden.
Die Obstgehölze sind in der Pflanzqualität "Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm" zu verwenden.
Die Gehölze sind mit einem Schrägpfahl zur Standsicherung zu versehen.
Als Entwicklungspflegezeitraum werden 5 Jahre festgesetzt.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 In den sonstigen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Büroräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämmmaßen zu realisieren:
- $R'_{w,res}$ = 30 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
- $R'_{w,res}$ = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.

3.2 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen (einschließlich Fahrverkehr auf dem Baugrundstück) pro m² Baugrundstücksfläche die folgenden richtungsabhängigen Emissionskontingente $L_{EK,\ i\ +\ 2\ ua}$ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Flächen Bezeichnung	Größe [m²]	Emissionskontingent mit Zusatzkontingent $L_{EK\ i\ +\ 2\ ua}$ Sektor A Tag	Sektor A Nacht	Sektor B Tag	Sektor B Nacht	Sektor C Tag	Sektor C Nacht	Sektor D Tag	Sektor D Nacht
SO 1	6.900	56	41	63	48	60	46	65	50
SO 2	6.000	56	41	63	48	60	46	65	50

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:
Bezugspunkt: Bessel (RD/83), G-K, 3 Grad, 4. Streifen; x = 4524016; y = 5994268;

Sektor A:	279° - 83°	allgemeine Wohngebiete / Mischgebiet
Sektor B:	83° - 127°	Mischgebiet
Sektor C:	127° - 215°	Wohngebiet Kauhirtswisch
Sektor D:	215° - 280°	Freifläche

Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente unaufgefordert nachzuweisen.

3.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

3.4 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen der geplanten Anlagen und Betriebe eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 mit Berücksichtigung von K_0 = 3 dB für die Schallabstrahlung der Flächen sowie der Boden- und Meteorologiedämpfung und ohne die Berücksichtigung von C_{met} sowie die Abschirmwirkung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebiets vorzunehmen. Lediglich die festgesetzte Schallschutzwand im Norden der sonstigen Sondergebiete ist mit einer Höhe von 4 m über GOK zu berücksichtigen. Die emittierende Höhe der Emissionskontingente ist auf 3 m (über GOK) anzusetzen.
Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Anlagen hat entsprechend der TA Lärm zu erfolgen. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

3.5 Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden in den Baugebieten WA 1, WA 4, WA 5 und MI 1 (Rostocker Straße, Tankstelle), die sich innerhalb des Lärmpegelbereichs größer II befinden, dürfen keine Übernachtungsräume angeordnet werden.
Ist eine lärmabgewandte Orientierung von Übernachtungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 6 FStrG

In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der Bundesstraße 110 (20 Meter jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

5. örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

6. Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. DSchG M-V**

In der nachrichtlich übernommenen Fläche befinden sich Bodendenkmale, deren Bestätigung durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V gestattet werden kann.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale auf Kosten des Vorhabenträgers erfolgen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die sich aus der weitergeltenden Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser) ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Bad Doberan) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.

Teilflächen des Bebauungsplangebiets liegen innerhalb der jetzigen Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Niekrenz.
Nach Abschluss des laufenden Schutzzonenverfahrens wird das Bebauungsplangebiet vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Niekrenz liegen.
Die entsprechenden Bestimmungen der Schutzzonenverordnung sind zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 08.07.2008 / 18.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.01.2009 erfolgt.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden am 28.07.2009 durchgeführt.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.06.2009 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.01.2010 bis zum 08.02.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2009 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 18.05.2009 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 12.07.2010 — Hansch & Bernau ÖbVI

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Daher wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB von der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit die Stellungnahmen eingeholt.
Die zustimmenden Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 29.04.2010 vor.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.05.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.05.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.05.2010 gebilligt.

Sanitz, 05.05.10 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

12. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

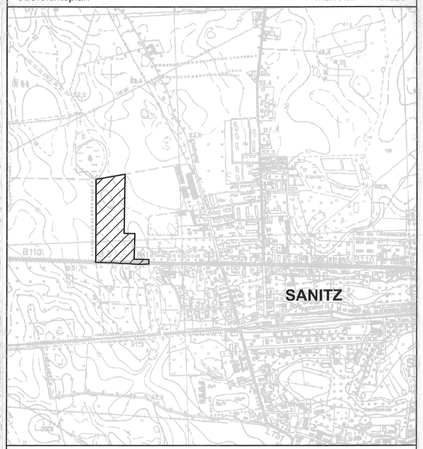
Sanitz, 5.5.2010 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Birkenhecke am Ortseingang, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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, am 19.05.2010 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 ist mit Ablauf des 19.05.2010 2010 in Kraft getreten.

Sanitz, 19.5.2010 — Joachim Hünecke, Bürgermeister

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-01-3-d
TEL.: (0381) 7703-446
FAX: (0381) 7703-450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Birkenhecke am Ortseingang

Sanitz, Joachim Hünecke, Bürgermeister

Arbeitsstand: 04.05.2010