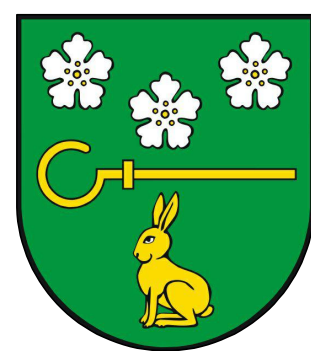


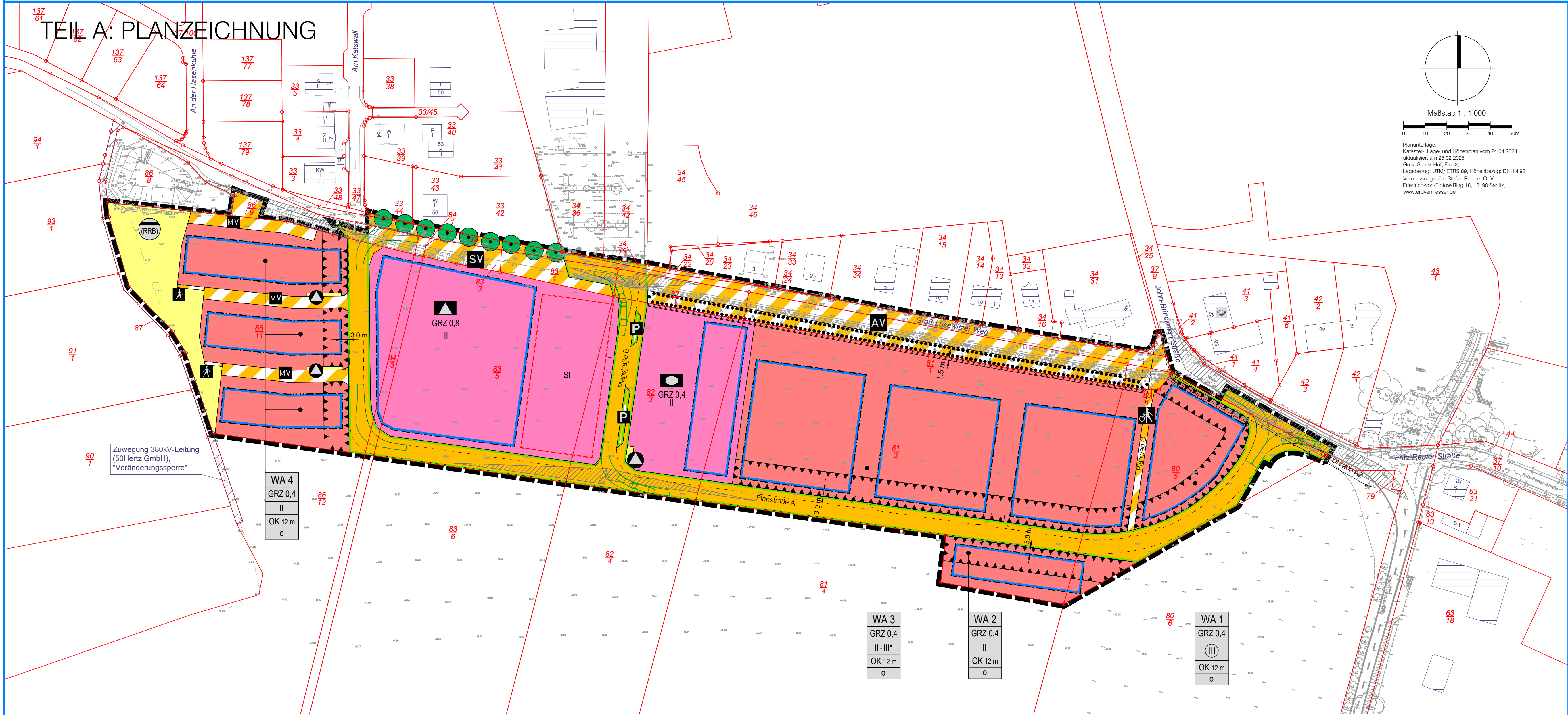
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS WOHNGEBIET "SÜDBLICK"

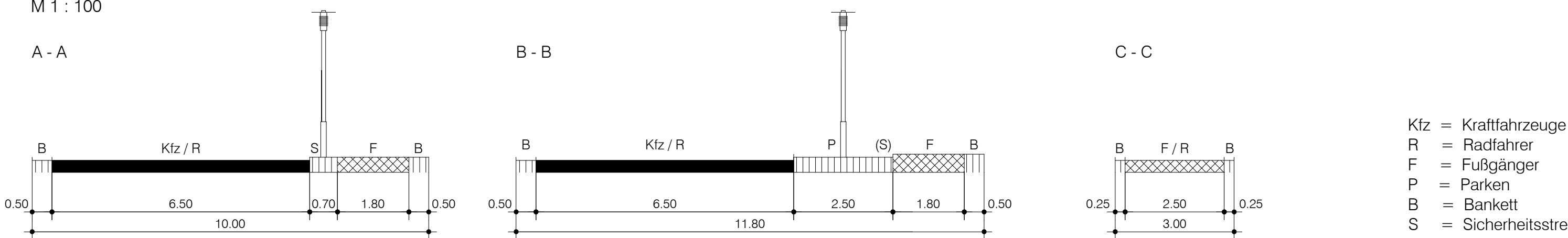


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBoM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 18.03.2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sanitz vom 25.11.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet "Südblick" in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L 91), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte:
M 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	(§ 9 (1) (3), 4 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO, TF 1.3)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBoM M-V)	
II-III*	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
	Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss gem. TF 1.2.3	
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
Höhe baulicher Anlagen		
OK 12 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4.2)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
—	Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2)	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)		
■	Flächen für den Gemeinbedarf (sh. TF 1.2)	
Einrichtungen und Anlagen:		
▲	Schule	
■	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
■	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
MV	Mischverkehrsflächen	▲ Fußweg
AV	Anliegerverkehrsfläche	P öffentliche Parkstände im Straßenraum
SV	Schülerverkehrsflächen (Bushaltestelle, 3 Gelenkbusse 18 m)	▲ Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
■	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
(RRB)	Rückhaltung von Niederschlagswasser	
▲	Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (privat, Benutzung am Abholtag)	
■	Recyclingbehälterplatz (öffentlich)	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
●	Erhaltung von Einzelbäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
■	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
St	Umgrenzung von Flächen für Pkw- und Fahrrad-Stellplätze	(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. TF 3.1, 3.2)	(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
—	unterirdische Leitung (hier: TW, DN 200 AZ, 3 m Schutzstreifen beidseitig beachten)	
—	Schleppkurve Gelenkbus 18 m	
—	Sichtfläche (vgl. RASI 06, Pkt. 6.3.9.3)	
—	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
—	unverbindliche Vorkerkerung der vorgesehenen Straßenführung	

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, 4, 5 BauGB und §§ 1, 16, 19 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
 - sind allgemein zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 (2) BauNVO, Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger i. S. v. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO;
 - sind unzulässig: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen;
 - können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - In den Flächen für den Gemeinbedarf sind neben der festgesetzten Zweckbestimmung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie i. S. v. § 14 (3) BauNVO zulässig.
- In der Gemeinbedarfliche i. S. d. LBoM M-V ist das Höheniveau der zur Grundstücksserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
- Zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO)
- Für Reihemittelhäuser und für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück darf die zulässige GRZ um 0,1 überschritten werden.
- Geländeaufschüttungen bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO unberücksichtigt.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - Im Baugebiet WA 3 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von höchstens 85 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und an 3 Gebäudeseiten mit einem Versatz von mind. 0,8 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses auszubilden.
- Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden) sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindest-Geschosszahl unbeachtlich.
- Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBoM M-V ist das Höheniveau der zur Grundstücksserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
- Für gebäudetchnische Anlagen - z. B. Aufzugsschacht, Schornstein, Solaranlagen - kann eine Überschreitung der festgesetzte Gebäudeoberkante bis 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1), (3) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstraßen A, B zugelassen werden, ist dieser mit einem Mindestabstand von 3 m und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1a), 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 23 (5) BauNVO)
- Innere der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen re-sultierenden bewerteten Schalldämmwerte im Sinne der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmwerte aufgrund vor-handener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäu-desseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärm-pegel dB(A)	Erforderliches resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...	Bewertete Außen-lärm-pegel dB(A)
III	61 bis 65	40 dB	35 dB

- Innere der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten Seite zu orientieren, Alternativ sind aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einlüftungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
- In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind Versiegelungen, Bodenab- und -auftragsmaßnahmen sowie eine Befahrung und Lagerung unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBoM M-V)
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Kraftfahrzeugstellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen (notwendige Stellplätze). Hierzu zählen auch Garagenstellplätze. Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,3 Stellplätze nachzuweisen; die mathematischen Rundungsregeln sind dabei anzuwenden.
- Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtfelder an Einmündungen und Ausfahrten (vgl. RASI 06, 6.3.9.3) ist die Bau- und Wuchshöhe auf 0,8 m zu begrenzen.
- Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen und den anliegenden Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) ist außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/Pkw- und Fahrrad-abstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunststeinmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.
- Abweichend von § 6 (1) LBoM M-V ist die Aufschüttung bis zu einer Höhe von 2 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die mit der Plangebietsserschließung hergestellte Geländeoberfläche ist als Geländeoberfläche nach § 6 (4) LBoM M-V zu verstehen.

HINWEISE:

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser) und in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Sanitz, Nekkenzer Damm (Grundwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneneinrichtungen vom 27.03.1980 bzw. vom 11.02.1982 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LwaG anzuzeigen.
- Auf eine geplante Netzausbaumaßnahme der 50Hertz Transmission GmbH wird hingewiesen. Der parallel zur bestehenden 220 kV-Leitung geplante Neubau einer 380 kV-Leitung ist auf einer Trasse vorgesehen, die ca. 60 m südlich der Bestandsleitung verläuft (vgl. Übersichtskarte M 1:15.000). Westlich an das Plangebiet angrenzend (Flst. 87) ist eine Zuwegung zu der geplanten, aktuell in Veränderungssperre befindlichen 380 kV-Leitung 607/608 zu beachten und von sonstigen Nutzungen freizuhalten. Die Freihaltung eines Korridors von 200 m, gemessen von der bestehenden Trassenachse 220 kV, ist ausreichend, um die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie einen ausreichenden Schutzstreifen für den Parallelneubau der 380 kV-Leitung zu gewährleisten.
- Die Beeinträchtigungen der Feldche südlich des Groß Lüsewitzer Weges, die durch die heranrückende Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung ausgelöst werden können, werden durch die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer dreireihigen Feldche mit Überhäitern und Krautsaum (L ca. 240 m, A ca. 3.470 m²) außerhalb des Plangebietes ersetzt. Das darüber hinaus im sonstigen Plangebiet ermittelte Ausgleichsdefizit von 50.318 KfA wird mit dem Kauf von Ökopunkten (KfA) aus der Landschaftszone Rückland Mecklenburgische Seenplatte ausgeglichen. Die Ersatzpflanzung und der Ankauf der Ökopunkte sind durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Erschließungsträgern gesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ am 14.06.2024 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist vom 01.07.2024 bis zum 31.07.2024 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 02.07.2024 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den vorliegenden Umweltinforma-tionen wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis zum 22.08.2025 auf der Inter-netseite der Gemeinde und dem Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrat abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 11.07.2025 im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.11.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.11.2025 gebilligt.

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Sanitz, (Siegel) Reiche
ObvI

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 23

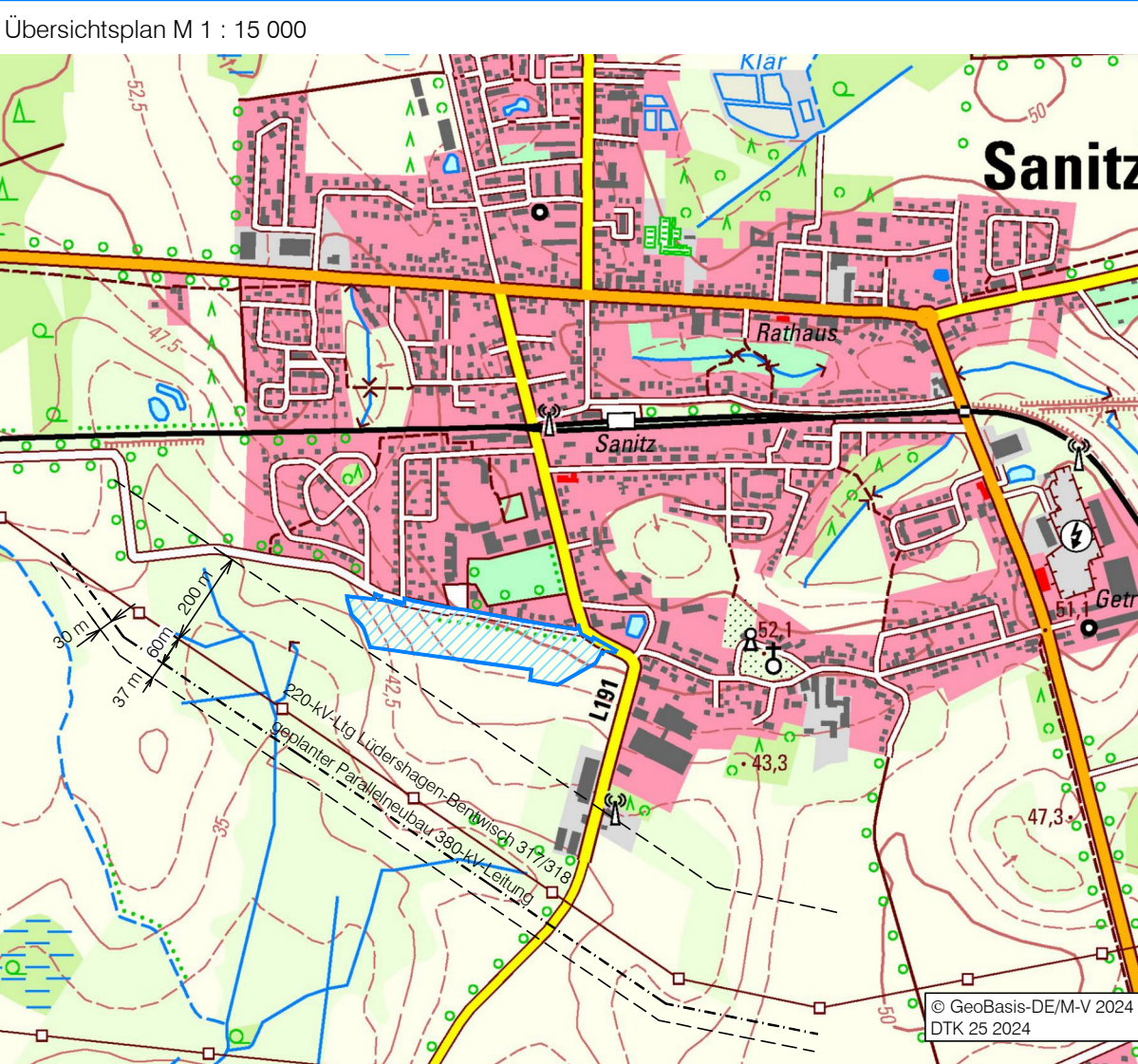
für das Wohngebiet "Südblick"

in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges

und westlich der J.-Brinckman-Straße (L 91)

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 06.11.2025



Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister