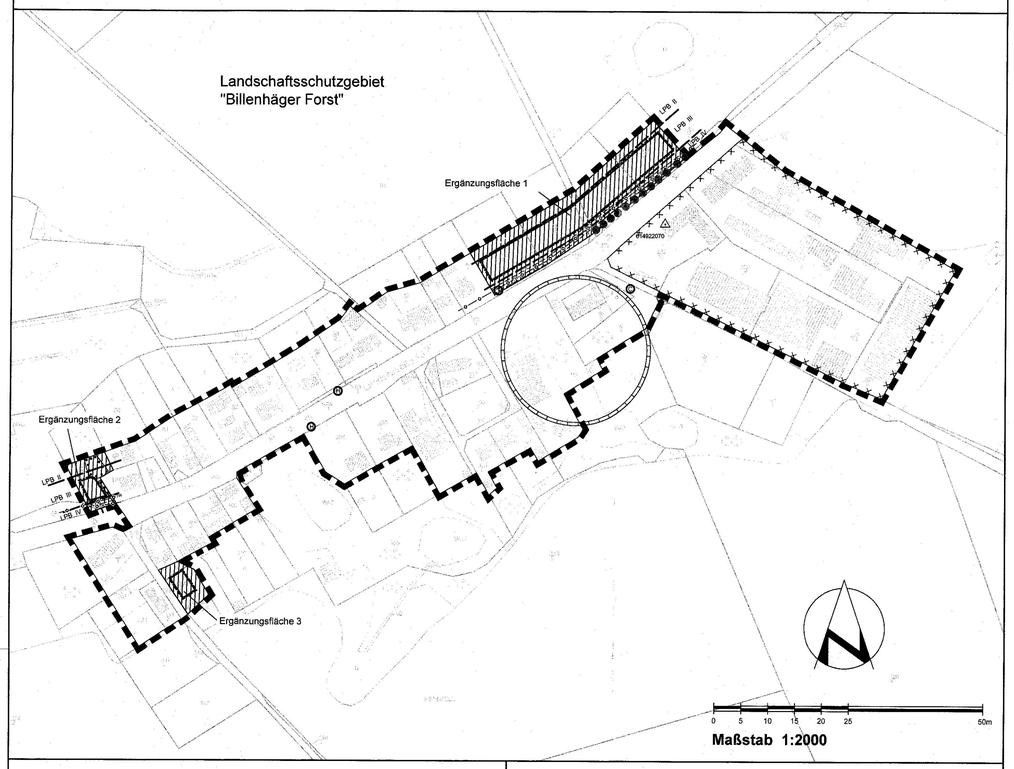
SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS WENDFELD



Maßstab 1:2000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)
- Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Baugrenze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (geschützte Baumreihe gemäß § 19 NatSchAG M-V) (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN auch für den Klarstellungsbereich

- Klarstellungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlagen
- (T) vorhandene Trafo-Station
- (H) vorhandene Bushaltestelle
- (C) vorhandener Stellplatz Container Duales System
- LPB II / LPB III Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Altlastenverdachtsfläche
- –◇TW◇– vorhandene Trinkwasserleitung
- –◇TK◇– vorhandene Telekommunikationsleitung
- vorhandenes Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes)
- gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- vorhandenes Bodendenkmal

SATZUNG

der Gemeinde Sanitz für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wendfeld über

1. die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
3. die Ergänzung dieses Gebiets durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24 14), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.06.2014 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld der Gemeinde Sanitz erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Wendfeld der Gemeinde Sanitz (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen getroffen:

(1) Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2) Die Gebäude für Hauptnutzungen sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(3) Auf den direkt nördlich an die Ergänzungsfläche 1 angrenzenden Teilen der Flurstücke 89/2, 90/2, 91/3 und 92/2 der Flur 1, Gemarkung Wendfeld, ist ein Streifen mit einer Breite von 18 m aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Entlang des Südrandes dieses Streifens ist eine 7 m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen zu Pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. Eine zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli/15. September ist zulässig. Die Größe der Anpflanzfläche beträgt insgesamt 2.986 m².

Auf dem direkt nördlich an die Ergänzungsfläche 2 angrenzenden Teil des Flurstücks 79/4 der Flur 1, Gemarkung Wendfeld ist entlang des Nordrandes eine 7 m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Anpflanzfläche beträgt insgesamt 239 m².

Auf dem direkt südlich an die Ergänzungsfläche 3 angrenzenden Teil des Flurstücks 109/3 der Flur 1, Gemarkung Wendfeld ist ein Feldgebüsch mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Anpflanzfläche beträgt insgesamt 327 m².

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölzas sind verpflanzte Sträucher H 60-100 cm zu verwenden. Der Abstand innerhalb und zwischen den Reihen darf maximal 1,50 m betragen. Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch einen 1,50 m hohen Wildschutzzaun für 5 Jahre vor Verbiss zu schützen.

Pflanzenliste:

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide

Als Ausgleich für einen Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ergänzungsfläche 3 ist die vorhandene Aufforstung auf dem Flurstück 57, Flur 2 Gemarkung Oberhof um 280 m² in Anlehnung an den Bestand zu ergänzen.

Im südlichen Teil des Flurstücks 107/2 der Flur 1, Gemarkung Wendfeld, sind 700 m² Fläche aus der hausgärtnerischen Nutzung zu nehmen und dauerhaft als Grünland zu sichern.

Die Baufeldfreimachung auf der Ergänzungsfläche 3 hat aus Gründen des Amphibienschutzes bis zum 15.03. eines jeden Jahres zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Baugruben sind zu vermeiden und während der Wanderungszeit der Amphibien ist das Baugrundstück/Areal bei den Bauarbeiten mit einer Amphibienleiteinrichtung zu versehen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)

(4) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen art- und standortgerecht zu ergänzen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(5) Die Anpflanzungen nach Absatz 3 sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde anzuzeigen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(6) Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

6.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2 auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

6.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2 darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

6.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 6.1 und 6.2 abgewichen werden.

§ 3
In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

HINWEISE

Immissionsschutz
* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.5 Bezug genommen wird, ist im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz, Bauamt, einsehbar.

Gesetzlicher Baumschutz
Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 befindet sich nördlich der Landesstraße 19 eine straßenbegleitende einseitige Baumreihe. Hierbei handelt es sich um eine geschützte Baumreihe gemäß § 19 NatSchAG M-V. Dies ist insbesondere bei der Festlegung und Realisierung von Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Artenschutz
Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Beseitigung von Gehölzen in der Regel nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Altlasten
Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich die Fläche des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Wendfeld, die als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock unter der Kennziffer 72-51-68-69 geführt wird. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Gesetzlich geschützte Festpunkte
Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage ist in der Karte gekennzeichnet.

Bodenkmalspflege
Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt, das gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Karte der Satzung übernommen wurde (Denkmäler nach Landesrecht).

Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Versursacher des Eingriffs zu tragen (§ 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. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung der Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde 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.

Landschaftsschutzgebiet
Die Ergänzungsflächen 1 und 2 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Billenhäger Forst". Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock hat mit Schreiben vom 06.06.2014 eine Naturschutzgenehmigung im Sinne einer Ausnahme von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes „Billenhäger Forst" für die Ergänzungsflächen 1 und 2 der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld erteilt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.11.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.04.2014 erfolgt. In der ortsüblichen Bekanntmachung wurden die Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB gegeben.

2. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2014 bis zum 30.05.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, 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, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
in der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.06.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld der Gemeinde Sanitz, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte, wurde am 10.06.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2014 gebilligt.

Sanitz, 11.6.2014 (Siegeldruck) Joachim Hünecke Bürgermeister

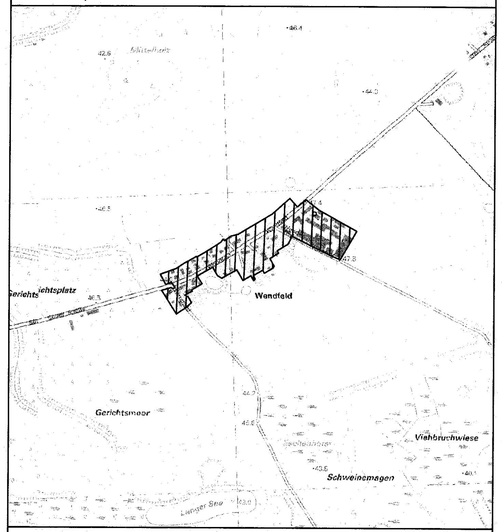
6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld der Gemeinde Sanitz, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte, wird hiermit ausgefertigt.

Sanitz, 11.6.2014 (Siegeldruck) Joachim Hünecke Bürgermeister

7. Der Beschluss der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld der Gemeinde Sanitz sowie die Stelle, bei der die Satzung 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 18.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 ist mit Ablauf des 18.06.2014 in Kraft getreten.

Sanitz, 19.6.2014 (Siegeldruck) Joachim Hünecke Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld

Sanitz, Juni 2014

Joachim Hünecke
Bürgermeister

Verfasser:
TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treiteborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze AMW 505-91-3-4
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
TEL.: (0381) 7703 446
wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
uruckwart@tuev-nord.de
FAX: (0381) 7703 450