

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle"

Teil A - Planzeichnung

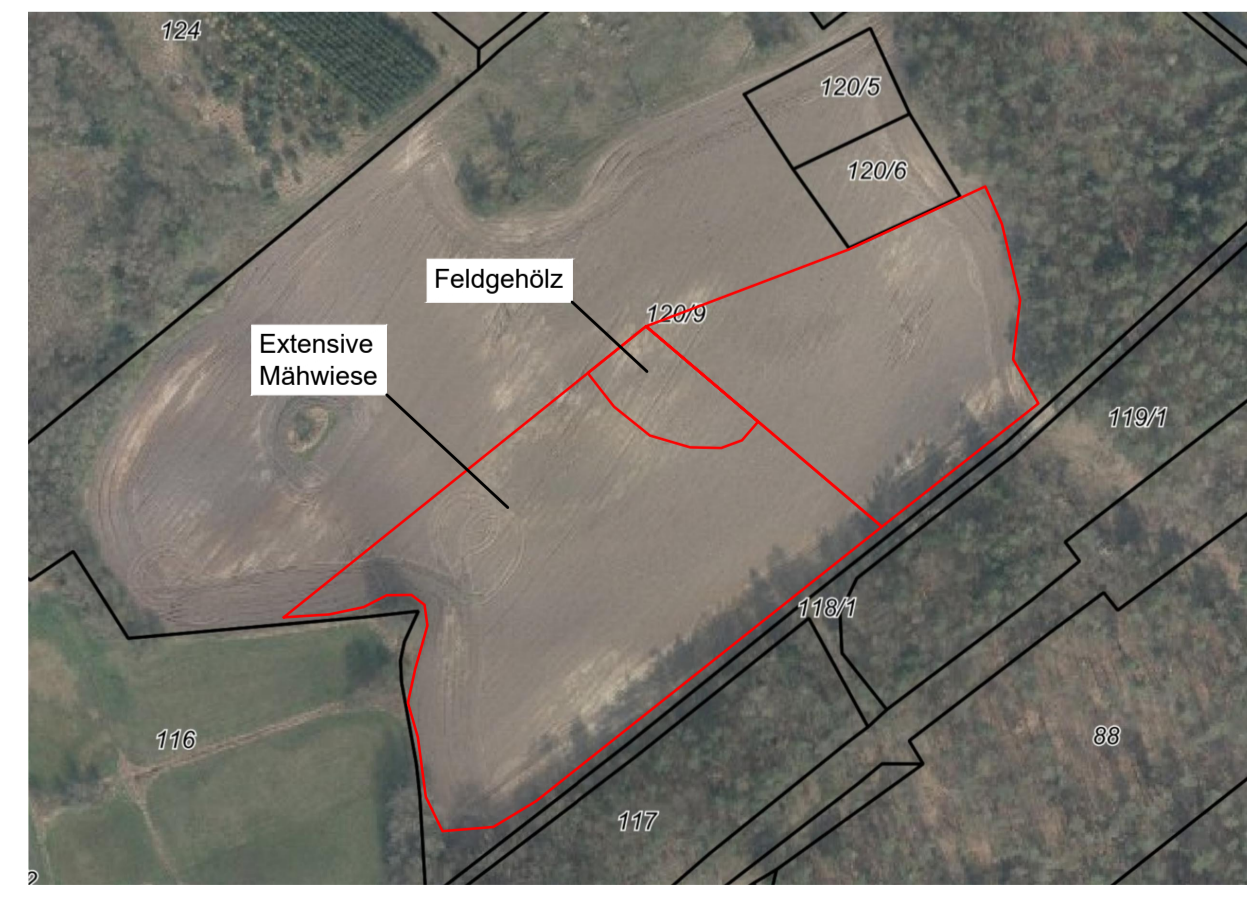
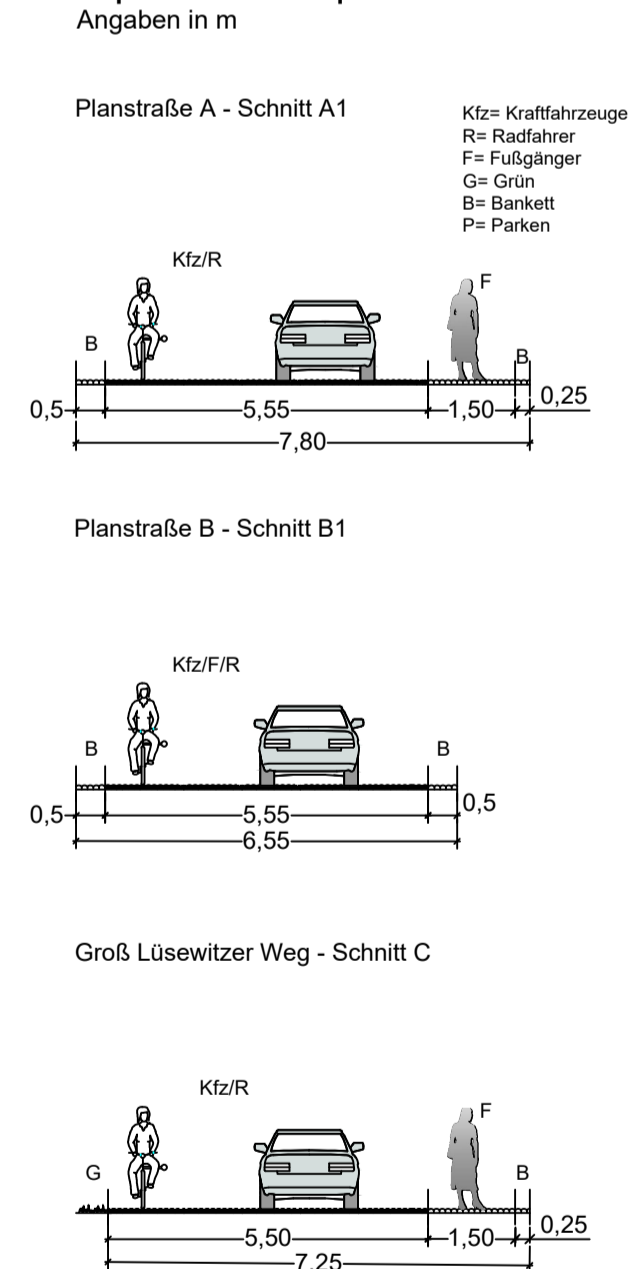


Nutzungsschablonen

WA 1	Io
GRZ 0,3	GH 8,50
SD, WD, KWD	

WA 2	IIo
GRZ 0,3	GH 8,50
SD, WD, KWD, FV	

Empfohlene Straßenquerschnitte



Externe Kompensationsmaßnahme: Umwandlung von Acker in eine extensive Mahiewiese mit Feldholz innerhalb des Flurstücks 120/9, Flur 2 in der Gemarkung Reppeln (Luftbild mit Fluglinien, © GeoBasis DEM-V 2019)

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. 2015, S. 344), jeweils einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Sanitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle" begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Katswal", im Süden durch den Groß Lüsewitzer Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.), 33/48 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die Bauzustandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
1.2 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
1.3 Die Gebäudehöhe ist mit maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschrägen. Für die festgesetzte Höhe gilt als Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.
1.4 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Dachüberstände sind bis zu 80 cm ohne Anrechnung auf die Abstandsfläche zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätze für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenorientierten Hauptgebäudefußlinie, deren Verlängerung bis zur straßenorientierten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, als Vorgartenbereich.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus ist maximal eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnfläche zulässig. Die Grundfläche der Einliegerwohnung darf maximal zwei Drittel der Grundfläche der Hauptwohnung betragen.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtschrägen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksbefriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrhöheoberkante nicht überschreiten. Bäume im Sichtschrägen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten.
- Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schädlichen Umwelteinwirkungen (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schallimmissions-Maße gemäß folgender Tabelle eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Raumarten	
		Wohnräume	Bürosräume
II	56 bis 60	35	30
	61 bis 65	40	35

Hinweise

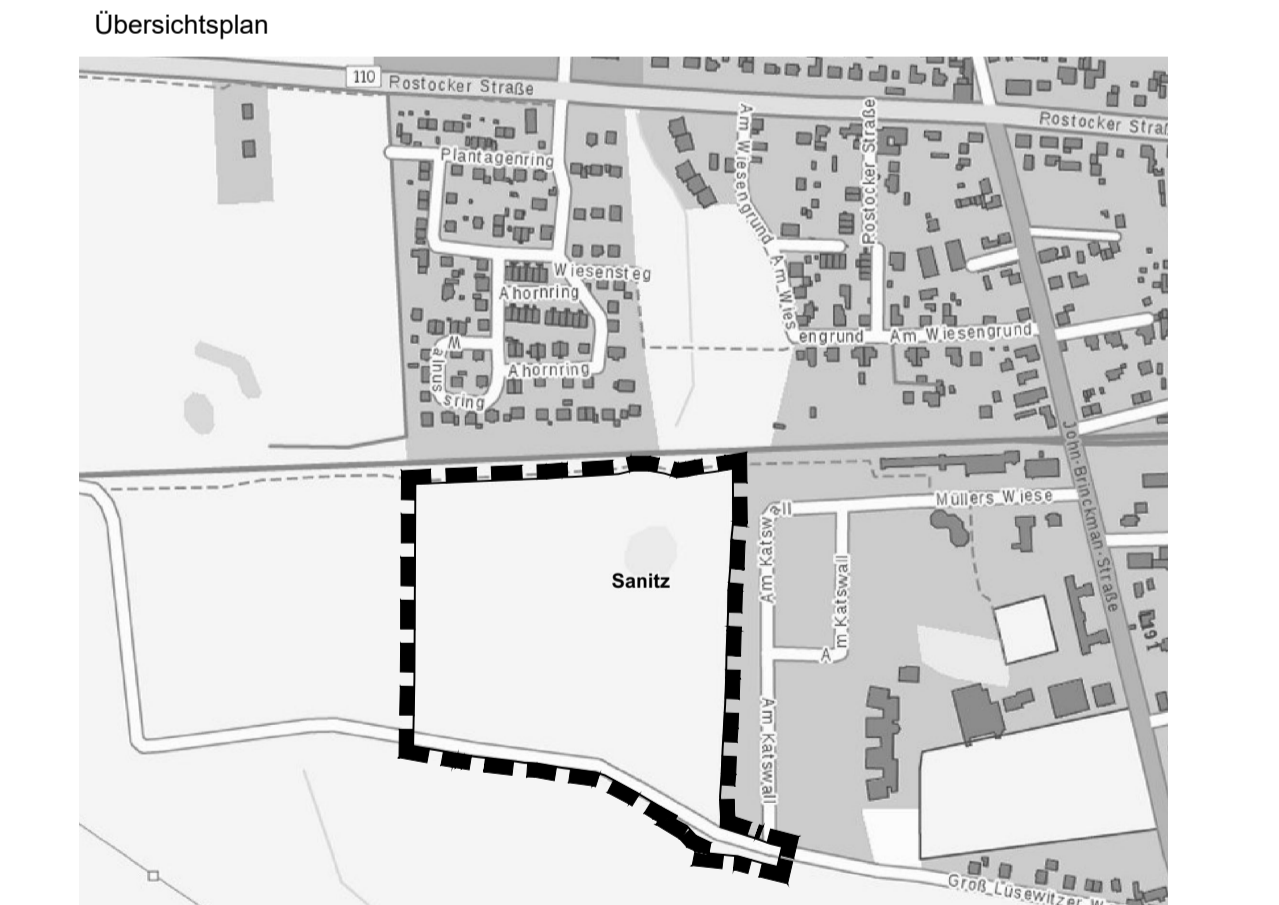
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fundstellen sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Nekenz und der Oberflächenwasserfassung Warnow. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsdübeln auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergbauamt zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbühre hinzuzuziehen.
Sofern im Geltungsbereich der Satzung außerhalb des überprüften Birkenbestandes (vgl. Teil B - Text Nr. 6.5 und Begründung Kap. 3.5) Abfallgeräten und kontaminierte Bodenbereiche vorgefunden werden (Bauschutt, Müllablagern, Bodenverunreinigungen), ist der bestellte Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Erdöl im Untergrund (unvollständiger Geruch, anomale Feuchtigkeit, Austritt verflüssigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abtalgungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landrats Rostock wird hingewiesen.
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushalten in einheitlichen Materialien und Farbtonen hergestellt werden.
Innerhalb des Ackererschläges auf dem Flurstück 120/9, Flur 2 in der Gemarkung Reppeln ist als externe Kompensationsmaßnahme auf der in der Abbildung markierten, ca. 2,1 ha großen Fläche eine extensive dauerhafte Mahiewiese mit hohem Kräuteranteil herzustellen. Die Errichtung ist durch Selbstbepflanzung oder Einsatz auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Umbruch, Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Walzen und Schleppen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Die Mahd hat nach dem 1. September mit ABV des Mähgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen. Es sind ein auf den Standort abgestimmter Pflanzplan sowie die Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Innerhalb dieser angelegten Wiesenfläche ist auf einer kompakten Fläche ein Feldholz in einer Größe von 1.150 m² anzulegen. Es ist auf folgende Weise ein stufiger Aufbau des Gehölzes herzustellen: Im Zentrum der Fläche sind zwei Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) als Hochstämme in der Mindestqualität STU 12-14 cm und einem Pflanzabstand zueinander von 8,0 m zu pflanzen und mit einer Verankerung zu erhalten. Daneben sind zwei Heistergruppen aus je 5 Pflanzern der Baumarten Wild-Birne (*Pyrus communis*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) und Speierling (*Sorbus domestica*) in der Mindestqualität 150/200 cm zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind Strauchgruppen aus je 6 Pflanzern einer Art zu pflanzen. Es sind in folgenden Anteilen die Straucharten (Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, 2-3reihig) Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*) 65%, Schlehe (*Prunus spinosa*) 10%, Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 10%, Hunds-Rose (*Rosa canina*) 5%, Pfaffenhuhe (*Elyonimus europaea*) 5% und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5% zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Straucher sollte 1,0 x 1,5 m betragen. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu sichern. Die Kompensationsmaßnahmen und die Pflege sind im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die gesetzlich geschützte Baumreihe, deren Bäume teilweise nur an das Plangebiet angrenzen, ist während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen gegen die einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigung (z.B. Beschädigung, Bodenverdichtung und Abgrabung innerhalb des Wurzelbereiches) zu schützen.
Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzdrüben außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen, es sei denn, gegenüber der unteren Naturschutzbehörde wird der Nachweis erbracht, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollen bauvorbereitete Bodenverengungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Bauvorbereitete Bodenverengungen sind innerhalb dieses Zeitraumes möglich, wenn gegenüber der unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass keine Niststätten von Bodenbrütern oder wandernde Amphibien vorkommen.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohe räumliche Abgrabungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufge sucht werden könnten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stehende Böschungen vererdet werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben entfernt werden.
Die dem Bauungsplan Nr. 22 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Fachbereich Bau- und Grundstücksverwaltung im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz während der Öffnungszeiten einsehbar.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 29.06.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz - sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> am 13.07.2018 erfolgt.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 11.10.2018 beteiligt worden.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus Sanitz durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Planungsbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 während der Dienstzeiten im Rathaus Sanitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 12.07.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dort erfolgte, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bad Doberan, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgelegt.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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, ist am durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung MV) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 ist am in Kraft getreten.
Sanitz, den (Siegel) Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle"

begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Katswal", im Süden durch den Groß Lüsewitzer Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.), 33/48 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, DHHN 02, Merkmal Ingenieure Konsulting Vermessung GmbH, Bad Doberan, Stand: März 2018, Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M.-V., © GeoBasis-DEM-V; eigene Erhebungen.

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lisa Priebe
Lisa Priebe
Dipl. Geogr. Uwe Priebe
Uwe Priebe
VORBEREITUNG: URSACHENFORSCHUNG

Satzungsbeschluss
Bearbeitungsstand 30.06.2020