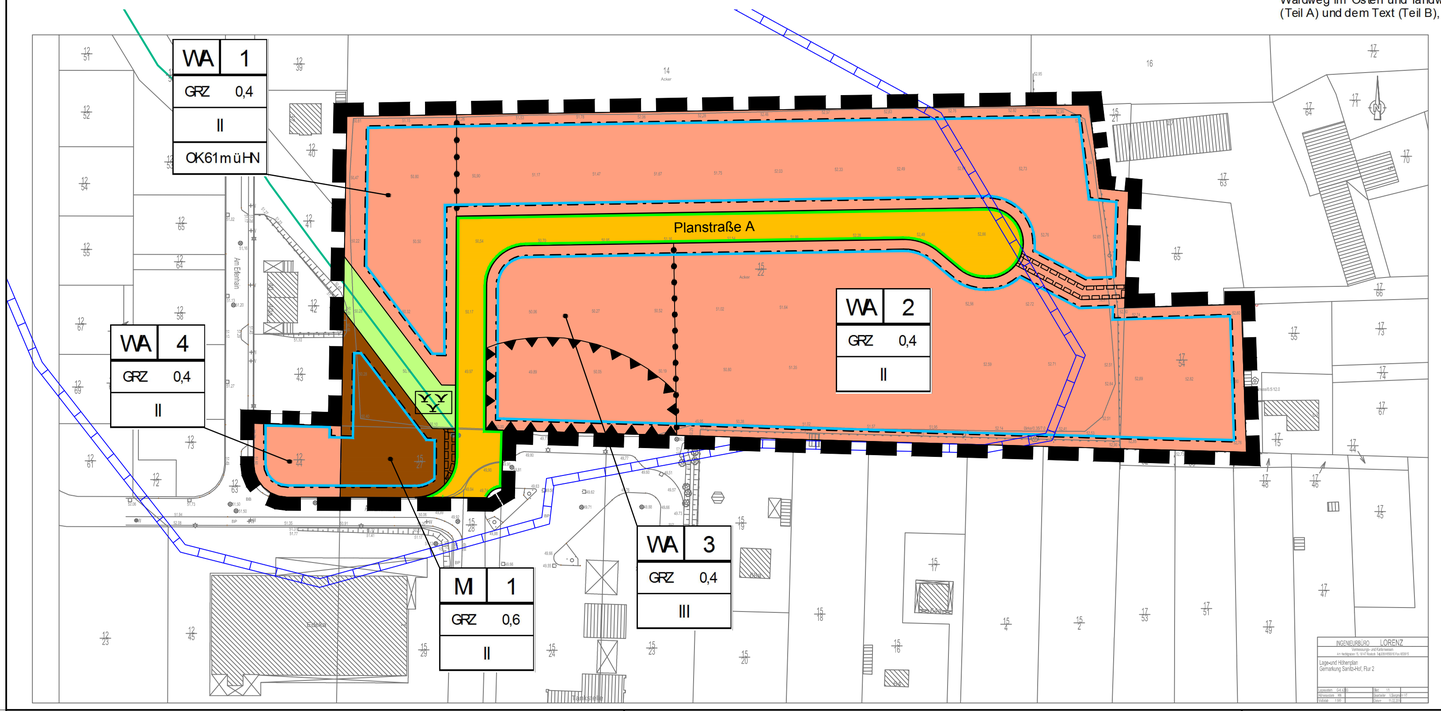
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

für das Wohngebiet „Kauhirtsbarg“ auf dem Gebiet am Ortseingang, zwischen dem Wohnpark „Am Erlenhain“ im Westen, der Tankstelle im Süden, der vorhandenen Bebauung am Waldweg im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Norden

PLANZEICHNUNG TEIL A

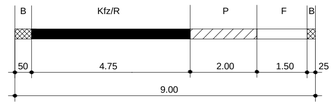
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I, S. 954), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.10.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet “Kauhirtsbarg“ auf dem Gebiet am Ortseingang, zwischen dem Wohnpark „Am Erlenhain“ im Westen, der Tankstelle im Süden, der vorhandenen Bebauung am Waldweg im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



0 10 20 30 40 50

Maßstab 1:1000

Planstraße A



Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III zur Gewinnung von Trinkwasser aus Oberflächenwasser der Warnow. Die jeweiligen Schutzzonenbestimmungen sind einzuhalten.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.06.2014 bis zum 01.08.2014 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 18.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.06.2014 und 14.08.2014 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 06.02.2014 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Dipl.-Ing. (FH) Änne Lorenz
ÖbVI

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.08.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.08.2014 bis zum 30.09.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute 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 15.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.10.2014 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.10.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.10.2014 gebilligt.

(Siegelabdruck)
Sanitz, Joachim Hünecke
Bürgermeister

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

(Siegelabdruck)
Sanitz, Joachim Hünecke
Bürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet “Kauhirtsbarg“ auf dem Gebiet am Ortseingang, zwischen dem Wohnpark „Am Erlenhain“ im Westen, der Tankstelle im Süden, der vorhandenen Bebauung am Waldweg im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Norden, 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 ..... 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. 13 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

(Siegelabdruck)
Sanitz, Joachim Hünecke
Bürgermeister

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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

1 — Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

45/18 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandenes zeitweilig verrohrtes Gewässer II. Ordnung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 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)

TEIL B TEXT

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) 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 (MI 1) 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)

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

2.1 Zum Schutz vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum sind innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Schlafräume und Kinderzimmer im Baugebiet WA 3 nur auf der Nordseite anzuordnen.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder des Fortfalls der maßgeblichen Schallquelle vermindert, so kann von der Festsetzung 2.1 abgewichen werden.

3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

Die im Teil A Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen sind zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.
Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, den Betrieb und die dauerhafte Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

4. Artenschutz **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG**

Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom **1. Oktober bis 01. März** zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf des gesonderten Nachweises, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

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

5.1 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen.
Die Verwendung von Reed- oder Schilfdächern ist unzulässig.

5.2 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 können sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung 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 sichergestellt werden. 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 Rostock) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist der Erwerb entsprechender Anteile an einem Ökokonto vorgesehen.

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz

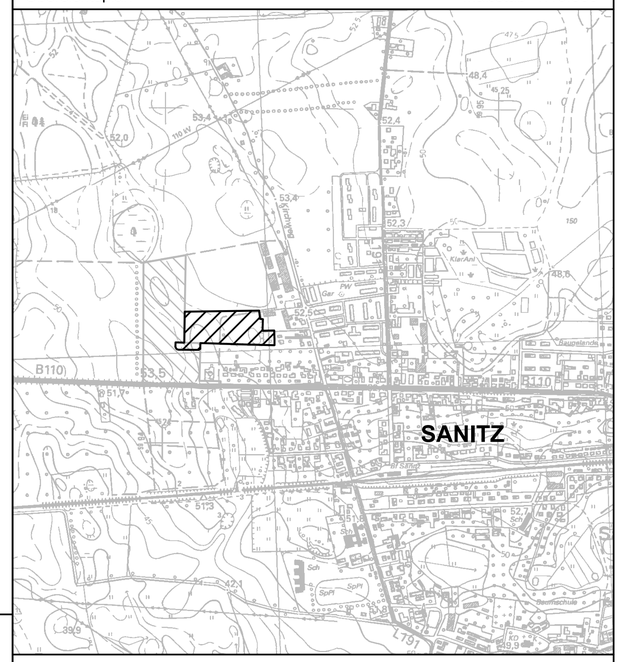
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.04.2014 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.04.2014 bis zum 12.05.2014 durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2014 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 10.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 13

für das Wohngebiet „Kauhirtsbarg“
auf dem Gebiet am Ortseingang, zwischen dem Wohnpark „Am Erlenhain“ im Westen, der Tankstelle im Süden, der vorhandenen Bebauung am Waldweg im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Norden

Sanitz, Joachim Hünecke
Bürgermeister