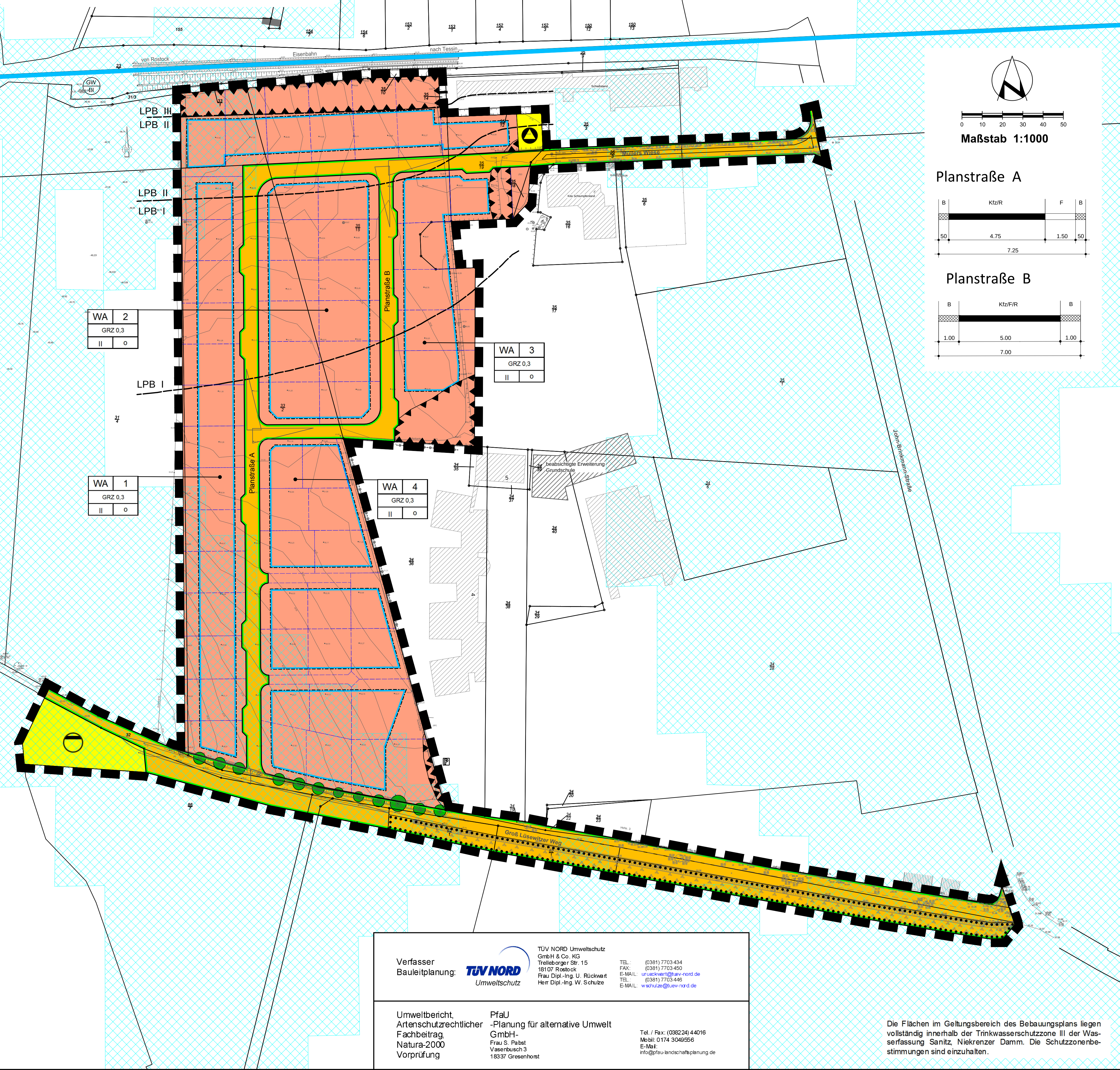


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

für das Wohngebiet „Am Katswall“ in Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, dem Gymnasium und dem Sportplatz im Osten, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 96 der Landesbauordnung (LBO M-V) vom 18. April 2005 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch das Gesetz vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet „Am Katswall“ in Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, dem Kindergarten, der Grundschule und dem Gymnasium im Osten, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

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 (Planzeichnerverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Oberkante Gebäude als Höchstmaß über HN

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Abfallsorgung - Standort Wertstoffcontainer

Flächen für die Regenwasserrückhaltung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

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)

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

II. KENNZEICHNUNGEN
Höhenschichtlinien nach HN
1 Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
Sichtdreiecke

LPB II
LPB III
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung / Schutzzone III

Umgrenzung von Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmälen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist

TEIL B TEXT

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kulturelle, 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. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Kleinwindenergieanlagen nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Flächen für besondere Anlagen und 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 und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.1 Gebäudesetten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind 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 Außenlärmpiegel [dB(A)]	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w, res} [dB]	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55		35	30	-
II	56 - 60		35	30	30
III	61 - 65		40	35	30

2.2 Für lärmabgewandte Gebäudesetten darf der maßgebliche Außenlärmpiegel 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.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Terrassen, Balkone, Loggien nicht zulässig.

2.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpiegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 2.1 und 2.3 abgewichen werden.

3. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO M-V

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

3.2 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.

Hinweise:
Immissionsschutz
* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 Bezug genommen wird, ist im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz, Bauamt, einsehbar.

Trinkwasserschutzzone
Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Sanitz, Niekrenzer Damm. Die sich aus der weitestgehenden Schutzzoneneinordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Sanitz, Niekrenzer Damm" 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 Wasserschutzzone (Landrat des Landkreises Rostock) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.

Artenschutz
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung zur Überprüfung der Feldlerchen-Vorkommen durchzuführen, um potenzielle Verbotstatbestände durch Töten zu umgehen.

Wird das Vorkommen der Art durch die ökologische Baubegleitung nachgewiesen, sollte die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d. h. zwischen August und März erfolgen.

Bodendenkmalfestlegung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind Funde jederzeit möglich.

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 der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hedtgraben 15 in 18147 Rostock, im Lagensatz UTM ETRS 89, Höhenbezug HN, mit Stand vom 17.04.2015. Dieser Plan wurde ergänzt um Angaben des Ingenieur- und Vermessungsbüros Dr. Herrmann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Parkweg 2a in 18190 Groß Lüsewitz.

Übersichtsplan
Maßstab 1:10.000

Sanitz

Sanitz, Januar 2016

Joachim Hünecke
Bürgermeister

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016

Arbeitsstand: 08.01.2016