SATZUNG DER GEMEINDE GROß POLZIN

über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1"Wasserwanderrastplatz"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728, 1793) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V S.folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wasserwanderrastplatz", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen: 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplan Nr. .. "Wasserwanderrastplatz Groß Polzin" Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO]
- 1.1.1 Das Sondergebiet "Wasserwanderrastplatz und Schiffsanleger 1" Groß Polzin (SOWWR 1) dient den Zwecken der Erholung [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Absatz 2 BauNVO].
- 1.1.2 Das Sondergebiet "Wasserwanderrastplatz und Schiffsanleger 2" Groß Polzin (SOWWR 2) dient zu Zwecken der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Erholungsgebietes dienen und für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Gewährleistung des Fährbetriebes, am Anleger Groß Polzin [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Absatz 2 BauNVO]. Im Zusammenhang damit ist die Anlage eines WC's sowie eines Warte- und Schutzbereichs zulässig.
- 1.1.3 In der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB ausgewiesenen Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen (H1) ist das Anlegen und der Betrieb einer Personenfähre zulässig.
- 1.1.4 Auf der südöstlich des Sondergebiets gelegenen Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen (H2) ist das Anlegen eines Schwimmstegs mit den maximalen Abmessungen von 20m x 2,5m zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die maximale Grundflächenzahl im Sondergebiet SOWWR 1 ist gemäß §19 Absatz 1 BauNVO auf 0,2 begrenzt. 1.2.2 Die maximale Grundflächenzahl im Sondergebiet SOWWR 2 ist gemäß §19 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt.
- 1.2.3 Die Errichtung Funktionsgebäudes sowie die dazu gehörigen befestigten Freiflächen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB).
- 1.2.4 Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen
- 1.3.1 Zulässig sind grundsätzlich nur eingeschossige Baukörper, mit Flach- oder Satteldächern. Es gilt die Definition der Begriffe Geschoss und Vollgeschoss nach §2 (6) Landesbauordnung M-V.
- 1.3.2 die maximale Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten.
- 1.3.3 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 2016).
- Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- 2.1 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird im SOWWR 2 durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)]
- 3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Die mit V gekennzeichnete Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.
- 4.1 Vermeidungsmaßnahmen
- V1 Die Bauaktivitäten sind auf den Vorhabenbereich und die vorhandenen Zufahrten zu beschränken.
- rechnen ist. Die Arbeiten sind dann ohne Unterbrechung fortzusetzen um Individuen von der Planfläche zu vergrämen. V3 Bezüglich Avifauna, Amphibien, Mollusken ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person zu bestellen. Diese hat eventuell aufgefundene Tiere bzw. Entwicklungsstadien der Arten zu bergen und außerhalb des Baubereiches sicher zu verbringen sowie nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen sowie an uNB und Bauherrn weiterzuleiten. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V2 Mit den Bauarbeiten ist im April zu beginnen, wenn nicht mehr mit eingegrabenen Tieren der Amphibien und Reptilien zu

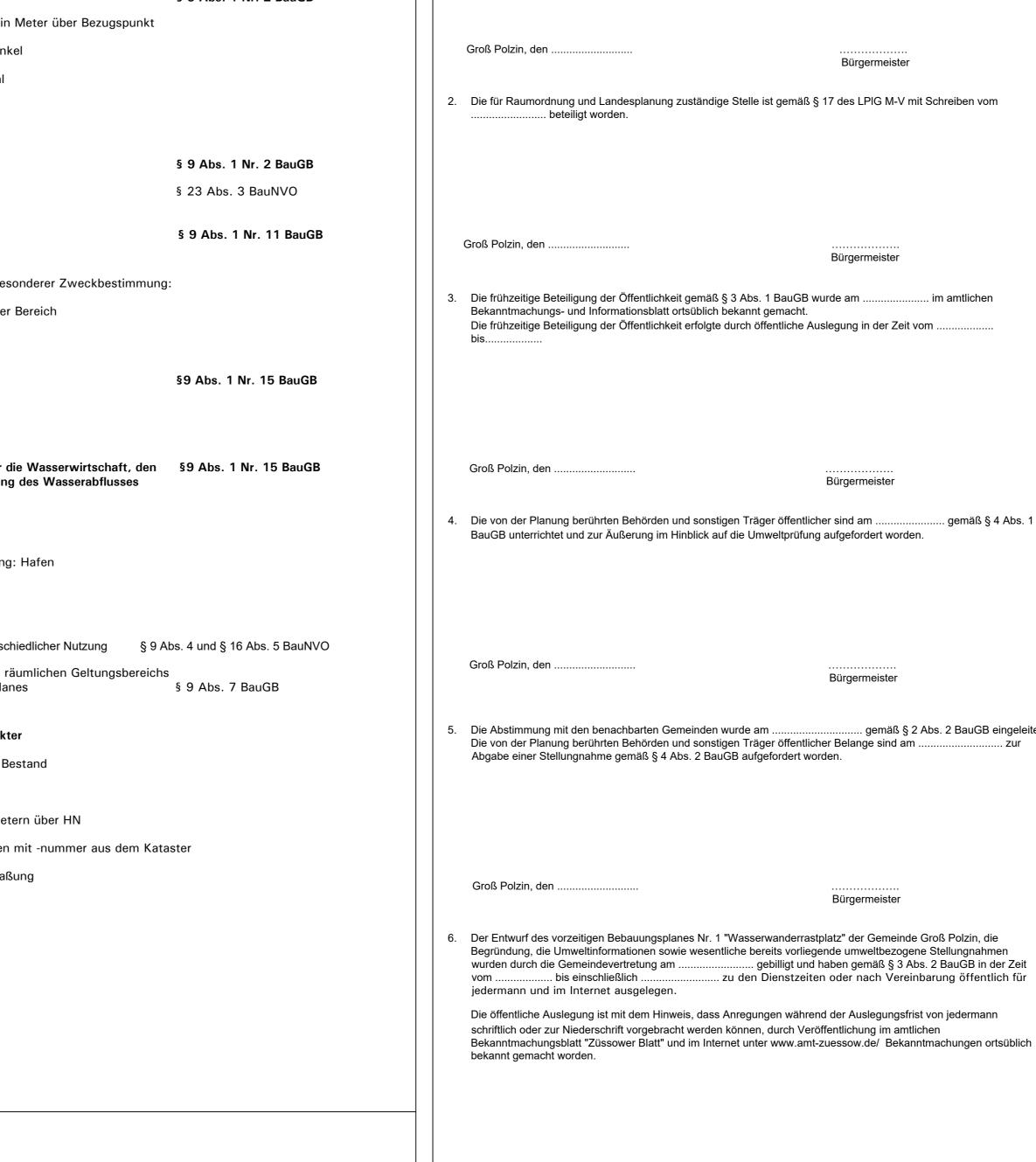
- 4.2 Kompensationsmaßnahmen
- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizites sind Ökopunkte zu kaufen oder außerhalb des Plangebietes eine geeignete Maßnahme

- II. Hinweise
 - Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Neuhaus und Partner GmbH Anklam von 10/2019 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.
- Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes
- Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Fläche Sonstiges Sondergebiet §11 Abs. 2 BauNVO Zweckbestimmung: Wasserwanderrastplatz und Schiffsanleger (Teilbereiche 1 und 2) 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt Dachneigungswinkel § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 5. Grünflächen 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Hafen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO mgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplanes . Darstellungen ohne Normcharakter vorh. Höhe in Metern über HN Flurstücksgrenzen mit -nummer aus dem Kataster Maßkette / Bemaßung Baumkataster

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Verfahrensvermerke

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Polzin hat am 17.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des

vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wasserwanderrastplatz" der Gemeinde Groß Polzin beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde amdurch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt

"Züssower Blatt" und im Internet unter www.amt-zuessow.de/ Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

Nutzungsschablone Art der baulichen Grundflächenzahl Nutzung Geschossigkeit Bauweise Dachform Dachneigungswinkel		
Nutzung Geschossigkeit Bauweise	Nutzungsscha	ablone
		Grundflächenzahl
Dachform Dachneigungswinkel	Geschossigkeit	Bauweise
	Dachform	Dachneigungswinkel

Geltungsbereichsgrenzen: im Norden: der Anschluss an die Straße nach Quilow und durch Waldgebiet im Osten: angrenzender Uferbereich im Westen: Feuchtbiotop im Süden: die Peene

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 831 m² (0,1 ha)

Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBI.M-V S.615, 618) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBI. I S. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228) Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI, M-V S. 682) Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBI. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBI. M-V S. 383, 392) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I S. 3465) Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBI. M-V S. 219) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz -LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBI. M-V S. 362)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBI. I S. 1408) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221,

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467) Hauptsatzung der Gemeinde Groß Polzin in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

roß Polzin, den Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Parstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte n Maßstab 1: 1.000 vorliegt Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Katasteramt

. Die Gemeindevertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Polzin, den ... Bürgermeister

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728, 1793)

Die Gemeindevertretung hat am den vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wasserwanderrastplatz" der Gemeinde Groß Polzin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wasserwanderrastplatz" der Gemeinde Groß Polzin bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und der

zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Groß Polzin, den

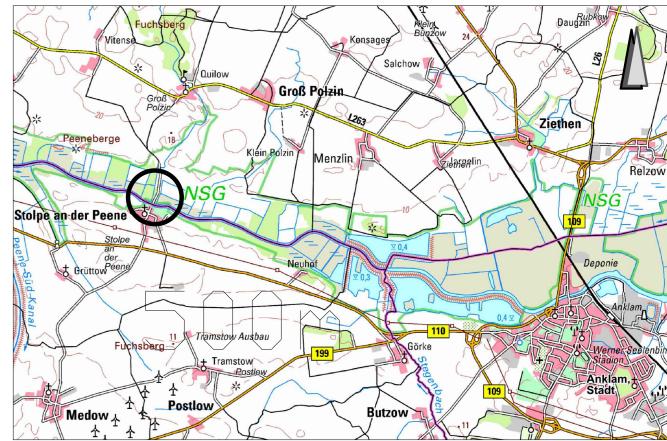
12. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wasserwanderrastplatz" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Züssower Blatt"und im Internet unter www.amt-zuessow.de/ Bekanntmachungen 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 (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Groß Polzin, den

Bürgermeister

Bürgermeister

Übersichtslageplar



Quelle: GAIA M-V.de, Stand: 27.09.2017

Vorentwurf

Satzung der Gemeinde Groß Polzin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. .. "Wasserwanderrastplatz"

Gemarkung: Quilow, Flur 1, Flurstücke teilweise: 47, 455, 463

Gemeinde Groß Polzin Auftraggeber: über Amt Züssow Dorfstraße 6,

städtebauliche

Planung :

lutz braun architekt+stadtplaner stadtbau.architekten^{nb}

Johnnesstraße 1, 17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 / 363 171-55 Fax: 0395 / 369 499 19

24.03.2021

17495 Züssow

Planteil A: M 1:250