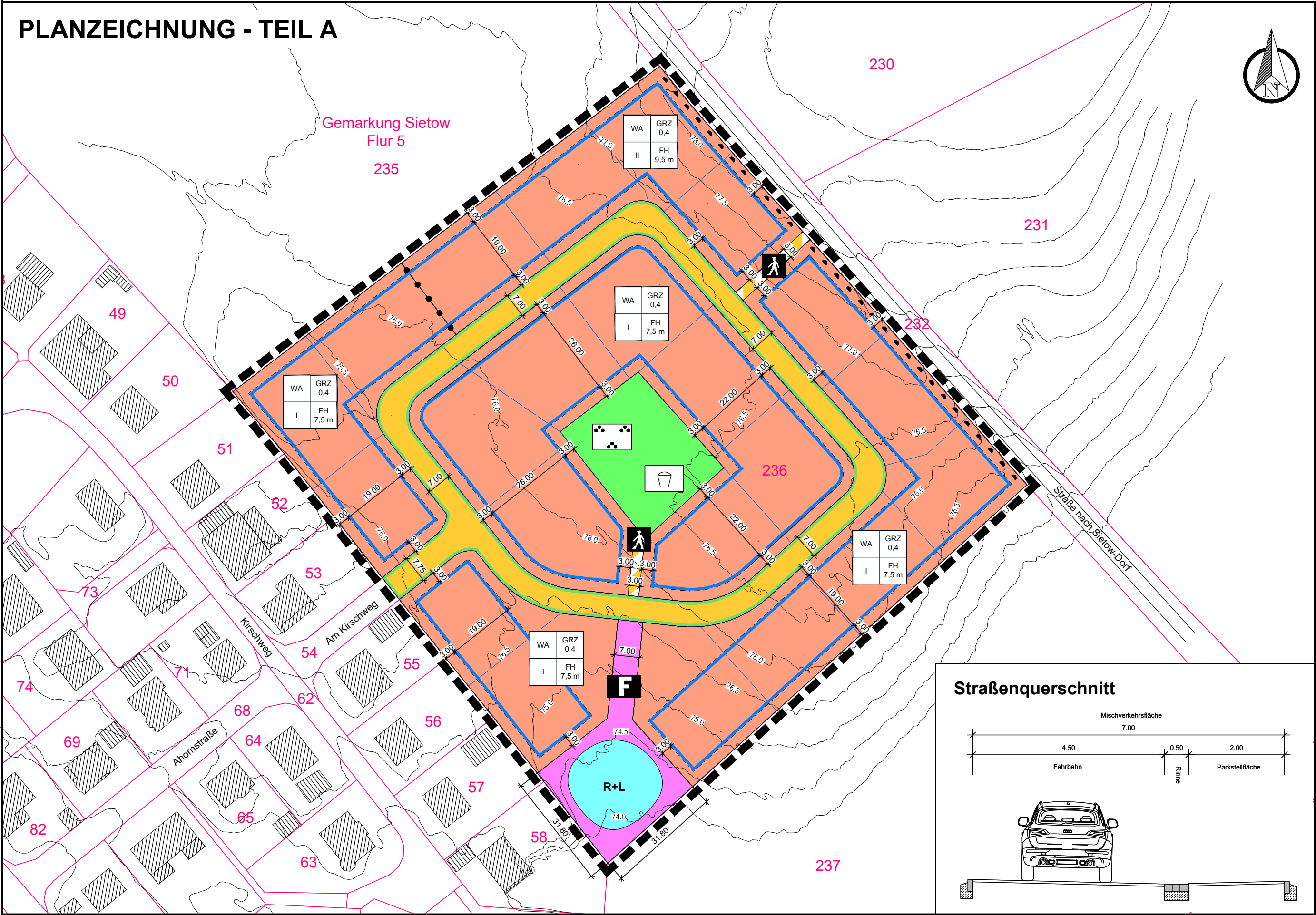


SATZUNG DER GEMEINDE SIETOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03 "ERWEITERUNG WOHNGEBIET SIETOW OST"

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sietow vom folgende Satzung über die Bebauungsplans Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schankund Speisewirtschaften sind unzulässig.

1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.

1.3 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

1.4 Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Firsthöhe gilt das Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Unter „Straßenniveau“ ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn zu verstehen. Die Firsthöhe ist senkrecht von diesem Bezugspunkt bis zur höchsten Stelle des Dachfirstes zu messen. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

2.1 Dachindeckungen von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.

2.2 Dachindeckungen von Gebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthrazitfarbiger Farbgebung zulässig.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom August 2025, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin, Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N, Höhenbezugssystem: DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,5 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 236 der Flur 5 der Gemarkung Sietow.

Planzeichenerklärung			
I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))			
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeine Wohngebiete		§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl		
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
FH 7,50 m	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Höhenangabe relativ zur Straßenoberkante an der Position des Planinhalts		
3. Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze		
4. Flächen für den Gemeinbedarf		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	
	Flächen für Gemeinbedarf		
Einrichtungen und Anlagen:	Feuerwehr		
5. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	öffentliche Verkehrsfläche		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:	Fußgängerbereich		
5. Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	öffentliche Grünflächen		
Zweckbestimmung:	Parkanlage		
	Spielplatz		
6. Wasserflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Wasserflächen		
Zweckbestimmung:	R+L Regenrückhaltung und Löschwasser		
7. Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 7 BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
II. Darstellung ohne Normcharakter			
	vorhandene Geländehöhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände		
	Bemaßung in Meter		
	Kataster		
	Nutzungsschablone		

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Stand vom März 2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

....., den

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Müritz-Anzeiger" Jahrgang - Nr. Ausgabe erfolgt, zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Internet über die Internetseite www.amt-roebel-mueritz.de.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Röbel-Müritz unter der Adresse <https://www.amt-roebel-mueritz.de> und zusätzlich während der Dienststunden im Rathaus des Amtes Röbel/Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Röbel-Müritz

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

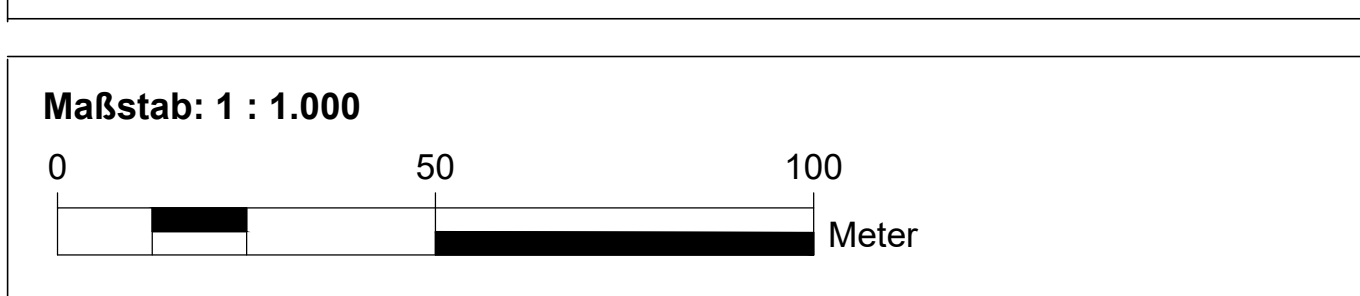
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Röbel-Müritz

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeicherverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Sietow** in der aktuellen Fassung

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



unter der Adresse <https://www.amt-roebel-mueritz.de> und zusätzlich während der Dienststunden im Rathaus des Amtes Röbel/Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz nach § 3 Abs. 2durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Müritz-Anzeiger" Jahrgang - Nr. Ausgabe/..... erfolgt sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

8. Bekanntmachung des Bebauungsplans

Die Satzung des Bebauungsplans, 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

Der Bürgermeister

Sietow, den Siegel

