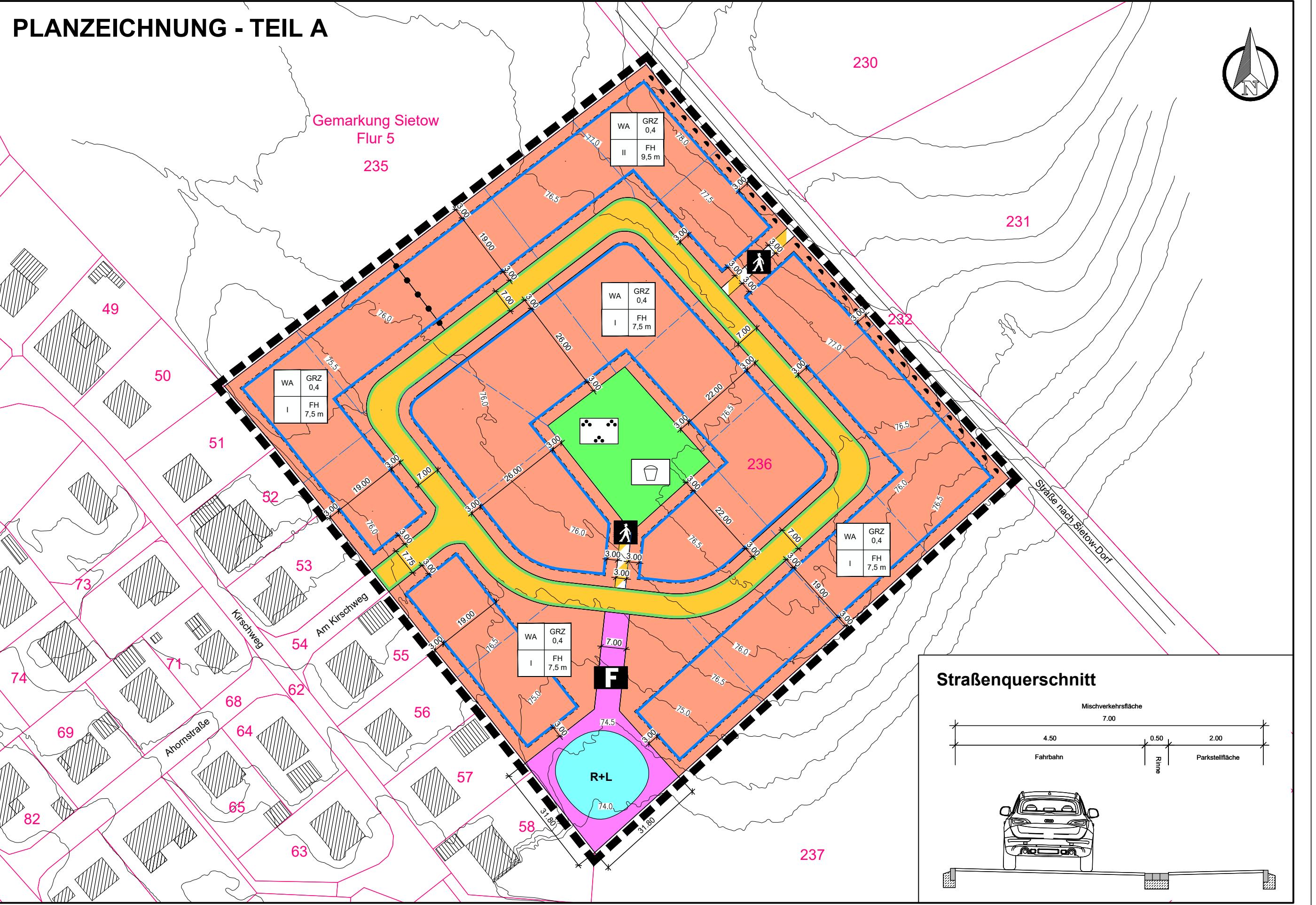


SATZUNG DER GEMEINDE SIETOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03 "ERWEITERUNG WOHNGEBIET SIETOW OST"

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 Bebauungspläne Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- 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, Schank und Speisewirtschaften sind unzulässig.
- 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.
- Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
- Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Firsthöhe gilt das Straßeniveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Unter „Straßeniveau“ 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

- Dacheindeckungen von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
- Dacheindeckungen von Gebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder antrazitfarbiger 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 (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- 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
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen: F Feuerwehr
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Wasserflächen
 - Zweckbestimmung: R+L Regenrückhalte und Löschwasser
- 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-müritz.de.

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

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.

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

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-müritz.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.

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

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.

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

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

unter der Adresse https://www.amt-roebel-müritz.de und zusätzlich während der Dienststunden im Rathaus des Amtes Röbel/Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz nach § 3 Abs. 2 durch 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.

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

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.

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

7. Ausfertigung

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

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

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.

Sietow, den Siegel Der Bürgermeister

Übersichtskarte



Gemeinde Sietow

Bebauungsplan Nr. 03 "Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost"

Vorentwurf - Stand August 2025