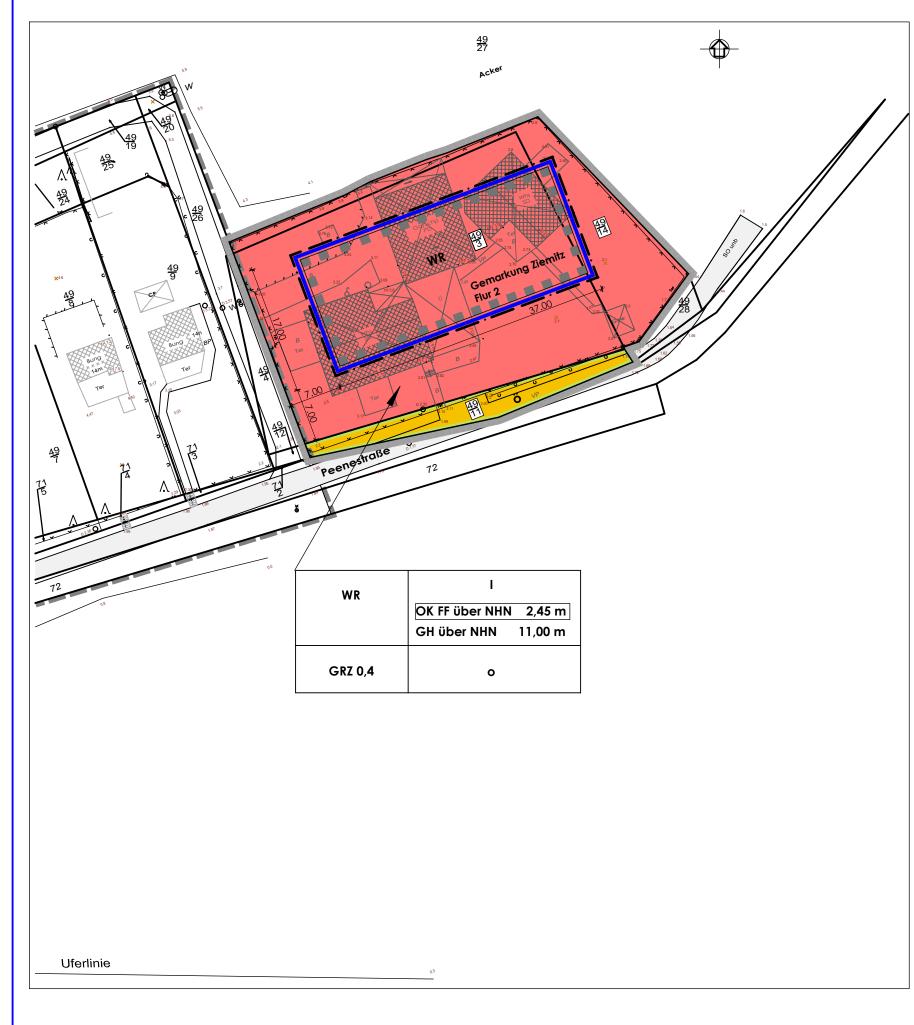
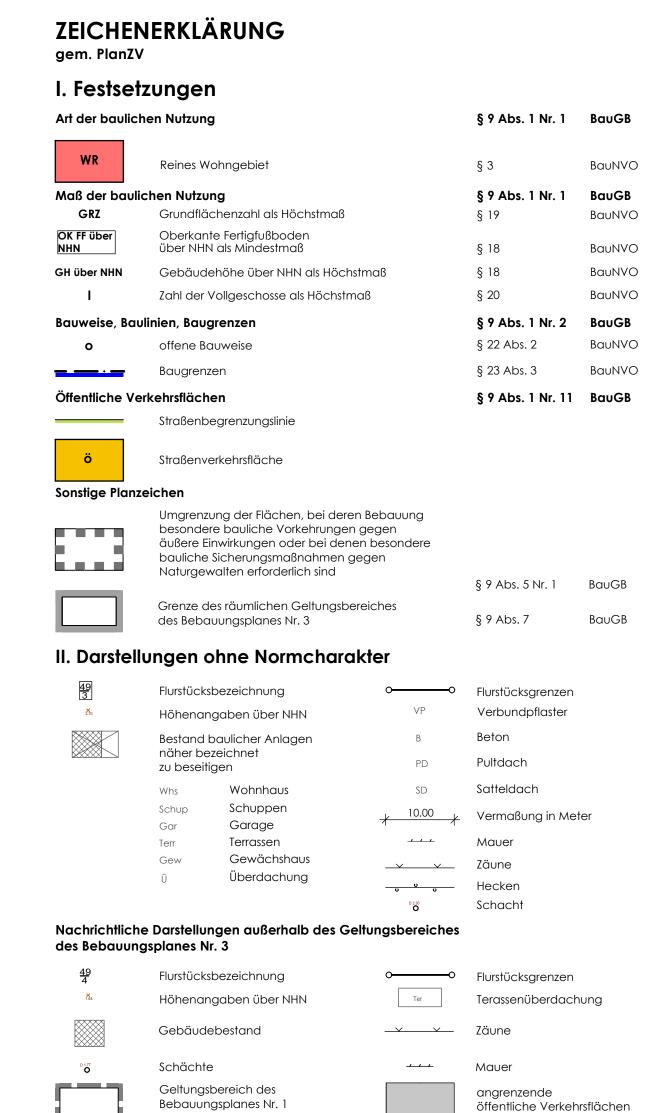
Satzung der Gemeinde Sauzin über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1:500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 07-2022





"Ferienhausgebiet an

der Peenestraße"

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3

TEXT (TEIL B)

Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs.1, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO.

Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

<u>Ausnahmsweise</u> zulässig sind die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO unter Wahruna der allaemeinen Zweckbestimmuna des Bauaebietes.

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinen Betrieben des

Dies schließt auch Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ein. sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6

BauNVO i. V. m. § 13b BauGB unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu der straßenseitigen Baugrenze (zur Peenestraße) zu

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ebenerdige Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulege und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Für die Fassadenoberflächen sind <u>nur zulässig</u>: Putz,

Naturstein, Naturholz und

Glaskonstruktionen. Dachgestaltung

<u>Zulässig sind nur</u> Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 40°.

Dacheindeckungen Zulässig sind ausschließlich: Hartbedachung in Anthrazit,

Metalleindeckung mit PREFA Stehfalz in Anthrazit, extensive Begrünung,

Technik für erneuerbare Energien. <u>Unzulässig</u> sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr, Eternit- und Faserzementplatten und reflektierende Materien, wie Metalleindeckungen. 1.3 Werbeanlagen

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Werbeanlagen sind unzulässig.

Glaskonstruktionen und

Für die Einfriedung des Grundstückes sind nur Holz- und Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern und blühende Hecken zulässig. Für die nördliche und östliche Einfriedung des Grundstückes sind zusätzlich Holz- und Betonpalisaden, mit Natursteinen verfüllte Gabionen oder eine Kombination aus L-Schalen mit aufgesetztem Zaun zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung der Hanglage zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Platz für bewegliche Abfallbehälter

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) Der Platz für bewegliche Abfallbehälter ist innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausung mit Eingrünung so abzuschirmen, dass dieser von der öffentlichen Verkehrsfläche (Peenestraße) nicht einsehbar ist.

Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet

III. Naturschutzrechtliche Regelungen

(§ 11 Abs. 3 BNatSchG

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört

Der Abbruch der Gebäude ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Die Beräumung des Bauschutts ist noch nachfolgend in den Monaten März und April zulässig. Werden die Rollladenkästen außerhalb der Vogelbrutzeit demontiert, so kann der Abbruch der Gebäude auch noch bis Ende März durchgeführt werden. Ein Abbruch innerhalb der Vogelbrutzeit kann nach Freigabe durch einen Sachverständigen auf der Grundlage einer Besatzkontrolle und dem Nachweis, dass kein Brutgeschehen

vorliegt, erfolgen. (Vermeidungsmaßnahme VM 1-Bauzeitenregelung).

> Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Eine Rodung innerhalb der Vogelbrutzeit kann nach Freigabe durch einen Sachverständigen auf der Grundlage einer Besatzkontrolle und dem Nachweis, dass kein Brutgeschehen vorliegt, erfolgen.

> (Vermeidungsmaßnahme VM 2-Bauzeitenregelung) In Abstimmung mit einem Artenschutz-Sachverständigen sind im Neubau für Haussperlinge dauerhafte

Ersatzlebensstätten in Form von drei Brutkammern gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu schaffen. (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes Haussperling-FCS)

Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmalschutz Durch das Vorhaben sind keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht

Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten: Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07. 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die Der Bürgermeister den Wert des Gegenstandes erkennen

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Am Peenestrom in 17438 Wolaast, Burastraße 6 im Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBI. I S. 674), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802),

Aufgrund des § 13b i.V.m. 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBI. I S. 674), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBI, M-V S, 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908), und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBI. M-V, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBI. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sauzin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sauzin vom 15.11.2022 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz wird nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Die Verfahrensvorschriften richten sich nach § 13 a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsboten

"Am Peenestrom" am 20.01.2023 erfolgt. Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V beteiligt

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Der Bürgermeister

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den Die Gemeindevertretung Sauzin hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsboten "Am Peenestrom" am bekanntgemacht worden.

Ergänzend waren die Bekanntmachung im Internet über die Homepage des Amtes "Am Penestrom" unter www.wolgast.de unter dem Link "Bekanntmachungen", sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice; Flächennutzungs-/Bebauungspläne und dem Link 'aktuelle Beteiligungsunterlagen Gemeinde Sauzin' einzusehen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg / Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung Sauzin hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz wurde am von der Gemeindevertretung Sauzin als Satzung beschlossen Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und 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 durch Veröffentlichung im Amtsboten "Am Peenestrom" am bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBI. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 07.2019 (GVOBI. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, hingewiesen worden.

Ergänzend sind die Bekanntmachung und die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz im Internet über die Homepage des Amtes "Am Penestrom" unter www.wolgast.de, Bürgerservice, unter dem Link "Flächennutzungs-/Bebauungspläne"

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V, auf dem Bauleitplanserver M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz ist mit Ablauf desin Kraft getreten.

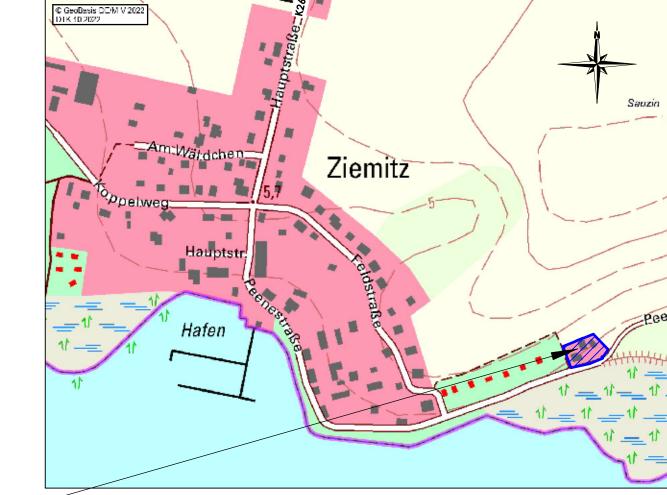
Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN Mecklenburg - Vorpommern

Landkreis Vorpommern - Greifswald Gemeinde Ortsteil Gemarkung Ziemiz

49/3, 49/14 und 49/1

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz der Gemeinde Sauzin

| | | | | Maßstab: 1 : 500 |
|--------------|---------|------------|------------|---------------------|
| wurfsfassung | 01-2023 | Hogh | Langhoff | |
| nungsphase | Datum | Gezeichnet | Bearbeitet | |
| | | | | |

Satzung der Gemeinde Sauzin über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet nördlich der Peenestraße" Ortsteil Ziemitz

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Projekt Nr.: 22-2° Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

info@upeg-trassenheide.de

