Satzung der Gemeinde Sauzin über den Bebauungsplan Nr. 1 für das "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 09-2009/06-2012

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG vom 01.03.2010 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sauzin vom 27.08.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** **Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über HN als Mindestmaß** **Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß** **Gebäude-/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß**
Grundflächenzahl als Höchstmaß **Grundfläche je Ferienhaus als Höchstmaß**	/
Bauweise	**Dachform/** **Dachneigung der Hauptdachflächen**

SO Ferien	I OK FF über HN 2,30 m TH über OK FF 3,50 m GH/FH über OK FF 7,50 m
GRZ 0,3 GR je FH 70 m²	/
o/a ED	FD/SD bis 45°

STANDORTANGABEN

Land	**Mecklenburg - Vorpommern**
Landkreis	**Vorpommern- Greifswald**
Gemeinde	**Sauzin**
Ortsteil	**Ziemitz**
Gemarkung	**Ziemitz**
Flur	**2**
Flurstücke	**49/4, 49/6 - 49/9, 49/12, 49/13, 49/15 - 49/26, 50/3, 50/8 - 50/17, 50/19, 51/1 - 51/7, 51/9 - 51/14, 52/2 - 52/6, 52/8, 52/9 - 52/14, 71/1 teilweise, 71/2 - 71/9 und 72 teilweise**

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sauzin vom 24.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 06.10.2009 bis zum 21.10.2009 erfolgt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.12.2010 durchgeführt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 16.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschl. Umweltbericht und FFH- Vorprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht und FFH- Vorprüfung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Sauzin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.01.2011 bis zum 18.02.2011 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	16.00 Uhr und
dienstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	18.00 Uhr und
freitags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 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,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über den Link „Ortsrecht" über die Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.amt-am-peenestrom.de am 28.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

7.
Aus formellen Gründen hat der Bebauungsplan Nr. 1 in der erneuten Entwurfsfassung von 12-2012, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung erneut in der Zeit vom 27.05.2013 bis zum 27.06.2013 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	16.00 Uhr und
dienstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	18.00 Uhr und
freitags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 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,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" am 15.05.2013 bekanntgemacht worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

8.
Der katastermäßige Bestand am 26.08.2013 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 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 26.08.13

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
Die Gemeindevertretung Sauzin hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ~~27.08.2013~~ 15.01.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

10.
Der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.08.2013 von der Gemeindevertretung Sauzin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin vom 27.08.2013 gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

11.
Der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 02.09.2013

Der Bürgermeister

12.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 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 Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" am 18.09.2013 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsblatt 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 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.09.2013 rechtskräftig geworden.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.09.2013

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

(1)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(3)
Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht erlaubt.
(3)
Die Grundfläche von Wintergärten ist auf die maximal überbaubare Grundfläche je Ferienhaus anzurechnen.
(4)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern: Je Ferienhaus wird nur ein Nebengebäude zugelassen.
Die Grundfläche des Nebengebäudes darf maximal 15 m² betragen.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Terrassenflächen,
- Stellplätze für Pkw und
- Nebenanlagen.

(2)
Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Peenestraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.
(3)
Die Ferienhäuser sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Die Errichtung von Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
(2)
Je Ferienhaus ist maximal ein Carport zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

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

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

(1)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
(2)
Auf den mit Leitungsrecht 1 (L1) zugunsten der EON e.dis AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
(3)
Auf den mit Leitungsrecht 2 (L2) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)
Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.
(2)
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

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

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.
(2)
Auf den bebaubaren Parzellen sind je 2 Bäume der Pflanzliste mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Umsetzung der Pflanzung ist über die Gemeinde Sauzin der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Vorpommern- Greifswald anzuzeigen.
(3)
Für Gehölzpflanzungen, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, dürfen nur gebietseigene Herkünfte verwendet werden. Das Pflanzgut muss deshalb die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland" haben.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)
Die Bäume des Plangebietes sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.
(2)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

12. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
in Verbindung mit dem Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,30 m über HN ist einzuhalten.
(2)
Eine Unterkellerung der Ferienhäuser und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.
(3)
Für die Ferienhäuser ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW = 2,30 m HN) sicherzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB)

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

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Ferienhäuser sind nur zulässig:
- Putz
- Fachwerk
- Klinker
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.
(3)
Doppelhäuser sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dacheindeckung

(1)
Für die Hauptdachflächen der Ferienhäuser ist nur Hartdacheindeckung zulässig.
(2)
Für die untergeordneten Dachflächen der Ferienhäuser sind zusätzlich zulässig:
- Flachdächer bekiest oder als Gründächer und
- Glaskonstruktionen.

(3)
Doppelhäuser sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung, Dacheindeckungsart und Dacheindeckungsfarbe auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Ferienhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.
(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den der Peenestraße abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie lebende Hecken zulässig.

3. Stellplätze für Abfallbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Sauzin zu verankern.

IV. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

HINWEISE

1. Definition der Trauf- First- und Gebäudehöhen

(1)
Definition der Traufhöhe
Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
(2)
Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.
(3)
Definition der Gebäudehöhe
Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 I.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Pflanzliste

Baumpflanzungen im Plangebiet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans nigra	Walnuss
Malus i. S.	Apfel in Sorten
Morus alba	Maulbeerbaum
Prunus i. S.	Kirsche/ Pflaume in Sorten
Prunus mahaleb	Weichsel- Kirsche
Pyrus communis	Kultur- Birne
Pyrus i. S.	Birne in Sorten
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

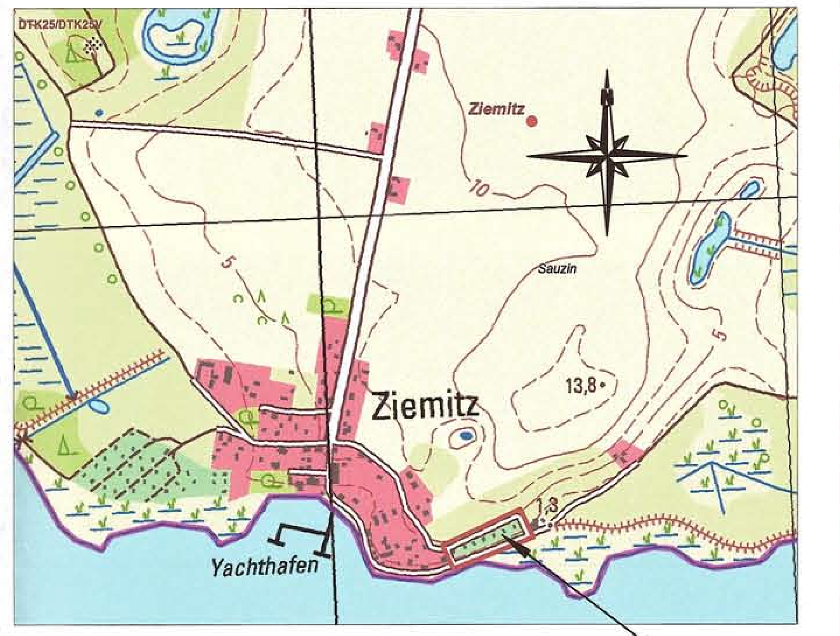
I. Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 1-3	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GR je FH	Grundfläche je Ferienhaus als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsflächen ö öffentlich Gehweg		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
—◇—◇—	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen Zweckbestimmung: ö öffentlich p privat Hg Hausgärten Sbg Straßenbegleitgrün		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25 und § 9 (6)**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste		
Sonstige Planzeichen			
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
L1	Mit Leitungsrechten zugunsten der EON e.dis AG zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
L2	Mit Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erläuterung	Planzeichen	Erläuterung
	vorhandene Flurstücksgrenzen		vorgeschriebene Firstrichtung
51/2	Flurstücksnummer	6.00	Maßangaben in Meter
FD	Flachdach	SD	Satteldach
3.51	Höhenangabe über HN		
Schp	vorhandene Schuppen	CP	vorhandene Carports
	vorhandene Zäune		vorhandene Treppen
BP	Betonpflaster	VP	Verbundpflaster
	Straßenbeleuchtung	O	Schächte
Bung 24 Ter	vorhandene Ferienbungalows mit Terrassen		

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1
für das "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz

Satzungsfassung	07-2013	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
erneute Entwurfsfassung	12-2012	Hogh	Lange	
Entwurfsfassung	12-2010	Hogh	Lange	
Vorentwurf	04-2010	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Sauzin über den Bebauungsplan Nr. 1 für das "Ferienhausgebiet an der Peenestraße" im Ortsteil Ziemitz

UPEG

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

H/B = 660 / 1440 (0.95m²) Allplan 2009