

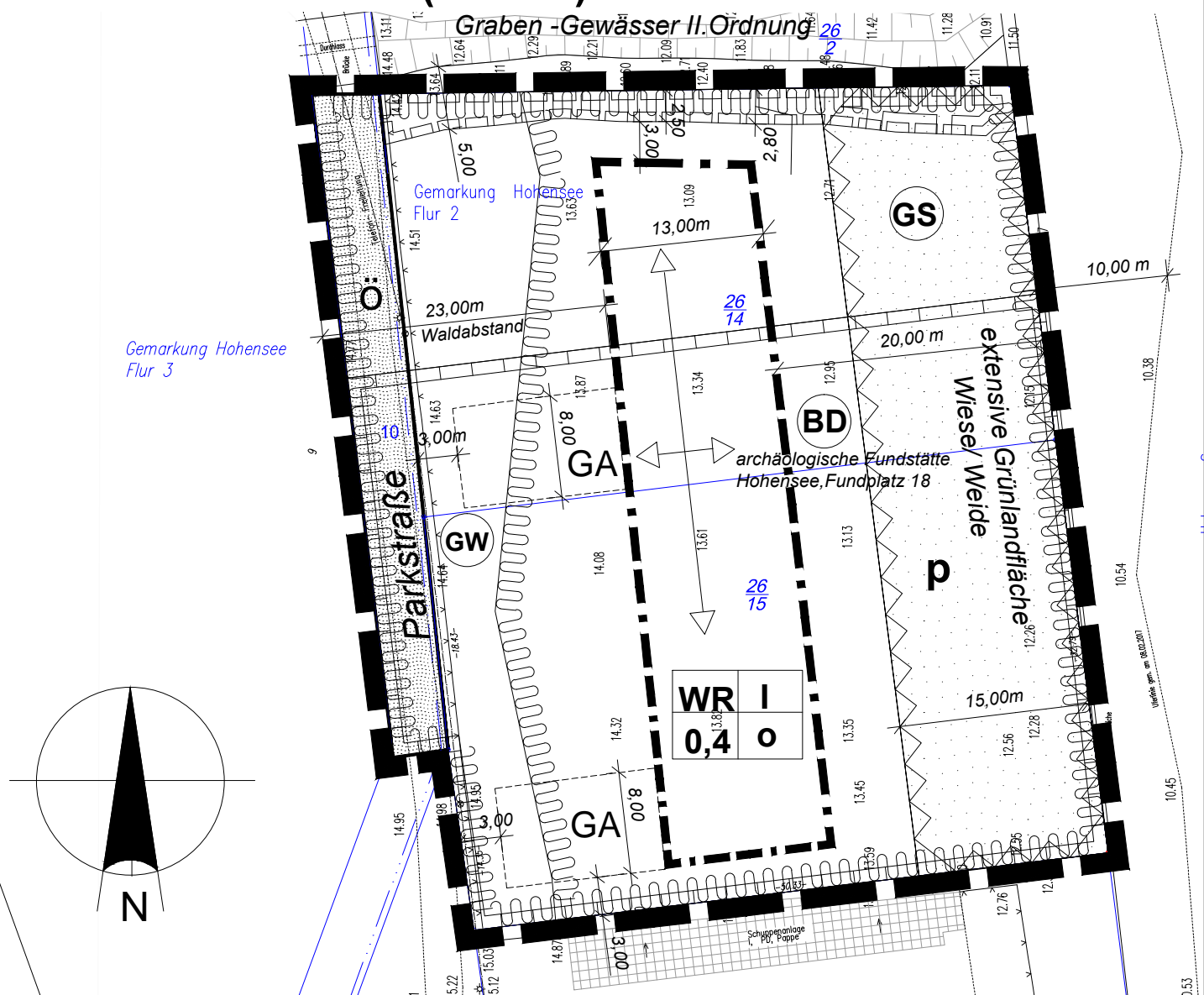
GEMEINDE ZEMITZ Landkreis Vorpommern- Greifswald

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee" (Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 13a und 13b BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28 in der derzeit geltenden Fassung und des Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zemitz am 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
 - WR - reines Wohngebiet**
Es gilt der § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.
 - Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig.
 - Im reinen Wohngebiet sind alle nach § 3 Abs. 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, ausgeschlossen.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 5 BauNVO**
 - Innerhalb der Fläche zwischen der östlichen Baugrenze und der Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, sind Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO nicht zulässig. § 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 BauNVO
 - Zwischen der westlichen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
 - Garagen und Carports sind zwischen der westlichen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der umgrenzten Flächen für Garagen und Carports nicht zulässig.
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB**
Das Geh- und Fahrrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde Zemitz und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes mit der Befugnis das nördlich liegende Gewässer II. Ordnung zu unterhalten. Eine Überbauung und Bepflanzung mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB**
Zum Schutz des Wassers sind eine Unterkellerung der Gebäude, die Installation von Öltanks und die Errichtung von Ölheizanlagen, der Einsatz von Erdwärmesonden jeglicher Art, das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) und die Errichtung sowie der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z.B. Brauchwasser für Bewässerungszwecke) nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
 - Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.**
 - Dächer**
Es sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Mauern und vollflächig geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.
 - Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauOMV**
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - entgegen 5.2 Dächer nicht als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit ausführt und
 - entgegen 5.3 Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin in einer Höhe von höher als 1,50 m, Mauern und vollflächig geschlossene Einfriedigungen errichtet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

WR	Reines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

---	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
↕	Stellung baulicher Anlagen	
- Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

ø	öffentliche Verkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB**

⌘	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
p	Nutzung: privat als Wiese/Weide	

- Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**
geschütztes Bodendenkmal
Archäologische Fundstätte Hohensee, Fundplatz 18
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung:

⊙	Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung Hohendorf (Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Planes)
⊙	50 m Gewässerschutzzone

- Sonstige Planzeichen**

⌘	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
⌘	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
18,00 m	Bemaßung	
GA	Umgrenzung für Flächen für Garagen und Carports zugeordnet zur Hauptnutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

—	Flurgrenze
o	Flurstücksgrenze
26/15	Flurstücksnummer
13,45	Höhenpunkt über Bezugspunkt DHN 92

Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME nach § 9 Abs. 6 BauGB
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen. 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 (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, 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 zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- HINWEISE:**
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.
 - Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
 - Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
 - Für jedes Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat der jeweilige Bauherr einen formlosen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG M-V zu bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu stellen.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
 - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
 - Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.06.2018 bis zum 5.07.2018 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de unter dem Link ‚Bekanntmachungen‘, sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice; Bauleitplanung und dem Link aktuelle Beteiligungsunterlagen der Gemeinde Zemitz eingestellt. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 09.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.09.2018 geprüft und abgewogen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf Grund dessen geändert und eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am 13.09.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 06.12.2018 nach § 3 Abs 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de unter dem Link ‚Bekanntmachungen‘, sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen unter Bürgerservice; Bauleitplanung und dem Link aktuelle Beteiligungsunterlagen der Gemeinde Zemitz eingestellt. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 15.10.2018 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2019 geprüft und den Abwägungsbeschluss gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2019 gebilligt.
Zemitz, Bürgermeisterin

- Der katastrmäßige 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 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den Siegel Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
Zemitz, Bürgermeisterin
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Zemitz, Bürgermeisterin

GEMEINDE ZEMITZ

ORTSTEIL HOHENSEE

Landkreis Vorpommern- Greifswald



Projekt: **Gemeinde Zemitz, Ortsteil Hohensee**
Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee"

Plan: **Satzung**

KARTENGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan der Gemarkung Hohensee Flur 2 und Flur 3 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Arne Biesterfeldt, Burgstraße 10a 17438 Wolgast vom 23.01.2018 mit Ergänzungen vom 27.08.2018, Lagebezug :ETRS 89, Höhenbezug: DHN 92

Planstand: 1/2019
Maßstab im Original: 1 : 500