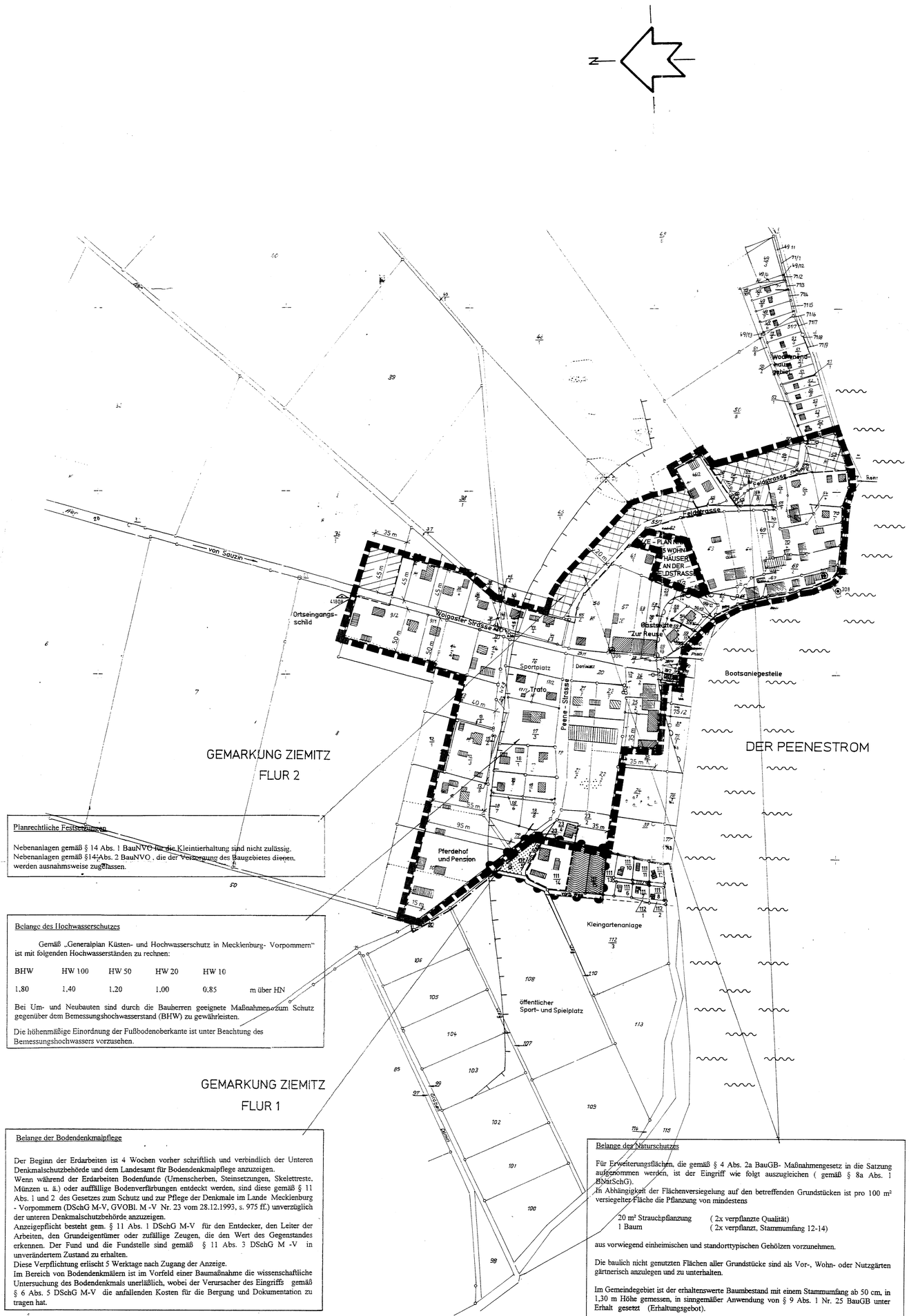
Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Ziemitz um einen Bereich südlich der Peenestraße



Planrechtliche Festsetzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO , die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden ausnahmsweise zugelassen.

Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg- Vorpommern" ist mit folgenden Hochwasserständen zu rechnen:

BHW	HW 100	HW 50	HW 20	HW 10	
1.80	1.40	1.20	1.00	0.85	m über HN

Bei Um- und Neubauten sind durch die Bauherren geeignete Maßnahmen zum Schutz gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) zu gewährleisten.

Die höhenmäßige Einordnung der Fußbodenoberkante ist unter Beachtung des Bemessungshochwassers vorzusehen.

Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M -V Nr. 23 vom 28.12.1993, s. 975 ff.) 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 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerläßlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

Belange der Naturschutzes

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- Maßnahmengesetz in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG).
In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)
1 Baum (2x verpflanzt, Stammumfang 12-14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Gemeindegebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt gesetzt (Erhaltungsgebot).

Für Baumaßnahmen innerhalb des 200 m - Uferschutzstreifens ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt zu beantragen.

Im Zuge der Bebauung der Flurstücke 53/2 und 54/7 der Flur 2 Gemarkung Ziemitz ist die natürliche Hangneigung zu erhalten.

SATZUNG

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Sauzin vom 19.09.2002.. und mit Anzeigenbescheid durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Ergänzung der Satzung über die Klarstellung, Abrundung und Erweiterung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Ziemitz um einen Bereich südlich der Peenestraße, erlassen :

§ 1 Geltungsbereich

Der gemäß § 34 Abs. 4 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortsteil des Dorfes Ziemitz umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Plan in der Fassung von .09.2002... eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen.
Dieser beigefügte Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Ergänzung der Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss der Gemeindevertretung Sauzin zur Aufstellung der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz wurde am 23.5.2002..... gefasst.
Er wurde durch Aushang vom 31.05.2002... bis zum 17.06.2002..... ortsüblich bekanntgemacht.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 08.10.2002

Der Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2002..... bis 19.07.2002..... und den Trägern öffentlicher Belange durch Beteiligung gem. § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang vom 31.05.2002.... bis zum 17.06.2002.... ortsüblich bekanntgemacht.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 08.10.2002

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Sauzin hat die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.09.2002..... behandelt, geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 08.10.2002

Der Bürgermeister

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext wurde am 19.09.2002..... von der Gemeindevertretung Sauzin beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 08.10.2002

Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am ..... Az.: ..... mit Hinweisen/Maßgaben/Auflagen erteilt.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 28.01.2003

Der Bürgermeister

Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
Das wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am ....., Az.: ..... bestätigt.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 28.01.2003

Der Bürgermeister

Die Satzung über die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz sowie die Stelle, bei der die Ergänzung der Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind durch Aushang vom 12.02.2003 bis zum 14.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dabei ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz ist am 14.04.2003 in Kraft getreten.

Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 18.03.2003

Der Bürgermeister

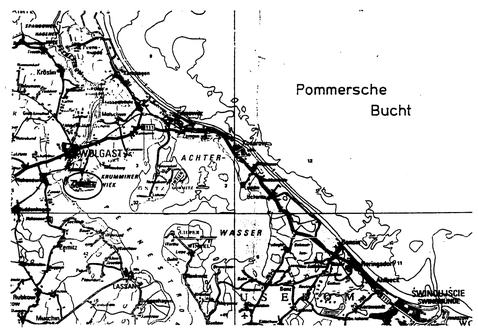
ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz um einen Bereich südlich der Peenestraße
- Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
  - zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss
- öffentliche Grünfläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 111/4 Flurstücksnummer
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude

nachrichtlich :

- Grenze des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Klarstellungssatzungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB Maßnahmengesetz
  - zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoss
- Fläche mit Satzung nach BauGB - Maßnahmengesetz
- 30 m Maßangabe in Metern von Straßenbegrenzung bzw. Gebäudekante bis Geltungsbereichsgrenze
- Hauptverkehrswege
- Wasserflächen
- Gartenfläche
- Laubwald
- 200 m - Uferschutzstreifen
- 4018/8 Lagefestpunkt (mit Festpunktnummer) des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern
- 306 Höhenfestpunkt (mit Festpunktnummer) des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern
- Hochwassergefährdeter Bereich gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz „

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:250.000



Abschliessende Planfassung	09 - 2002		
Entwurfs- und Auslegungsfassung	03-2002		
Planungsphase :	Datum:	Zeichner:	Bearbeiter:

Planinhalt : Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ziemitz um einen Bereich südlich der Peenestraße

Masstab: 1:2.000

Bauherr :

UPEG
USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a 17449 Trassenheide
Tel.: (038371) 2600 Fax: (038371) 26026

INGENIEURKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN
Dipl.-Ing. Klaus Lange V-1025-96 bauvorlageberechtigter Ing.

B E G R Ü N D U N G

zur

ERGÄNZUNG

der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen

für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

des Dorfes Z i e m i t z/ Gemeinde Sauzin

um einen Bereich südlich der Peenestraße

Landkreis Ostvorpommern

Abschließende Planfassung 09-2002

GEMEINDE SAUZIN
LANDKREIS OSTVORPOMMERN

Geltungsbereich der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen:

Für nachfolgende Grundstücke südlich der Peenestraße soll eine Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen erfolgen:

Gemeinde	Sauzin
Dorf	Ziemitz
Gemarkung	Ziemitz
Flur	1
Flurstücke	111/5, 111/14 und 111/15 sowie Teilflächen aus 110 und 112/3

Der Geltungsbereich der Ergänzung ist auf dem Plan mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichnet. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha, davon ca. 0,19 ha Wohnbauergänzungsfläche.
Der Geltungsbereich der rechtsgültigen Innenbereichssatzung wurde nachrichtlich dargestellt.

Begründung der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen:

1. Redaktionelle Ergänzung (Flurstücke 111/5 und Teilfläche aus Flurstück 111/14)

- Die in der rechtskräftigen Satzung auf den östlich benachbarten Flurstücken (23/1 und 23/2) dargestellte Bebauung befindet sich tatsächlich auf dem Flurstück 111/14. Dies konnte anhand nunmehr aktualisierter katastermäßiger Unterlagen festgestellt werden.
  Der Bestand wird korrigiert, so dass die bebaute nördliche Teilfläche des Flurstückes 111/14 als Klarstellungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB dargestellt wird.

- Zwischen der Peenestraße (Flurstück 19) und dem Flurstück 111/14 befindet sich das Flurstück 111/5. Hierbei handelt es sich um ein gemeindliches Grundstück, welches als öffentliche Grünfläche genutzt wird.
  Über das Flurstück 111/5 verläuft ein Weg, der eine Verbindung zum öffentlichen Weg in Richtung Kleingartenanlage (Flurstück 110) herstellt.
  Zur Klarstellung der örtlichen Situation wird das Flurstück 111/5 mit Ausweisung als öffentliche Grünfläche in die Ergänzung einbezogen.

2. Ergänzung von Bauflächen für maximal zwei Einfamilienhäuser (Teilfläche aus Flurstück 111/14 und Flurstück 111/15 sowie Teilfläche aus Flurstück 112/3 als Zuwegung)

- Südlich des Flurstückes 111/14 befindet sich das unbebaute Flurstück 111/15.
  Durch einen einheimischen Bürger wurde eine Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt.
  Bei der Prüfung wurde durch den Landkreis Ostvorpommern festgestellt, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und eine Baurechtschaffung nur durch eine Ergänzung der Innenbereichssatzung herbeigeführt werden kann.
  Das Vorhaben fügt sich in den bebauten Ortsteil ein.
  Aufgrund der Korrektur des Bestandes auf dem Flurstück 111/14 und der südlich anschließenden Bebauung mit Kleingärten erfolgt keine Bebauung in den Außenbereich des Ortes hinein.
  Außerdem ist durch den westlich angrenzenden Weg eine natürliche Grenze vorgegeben.

- Das Flurstück 112/3 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sauzin.
  Im Vorfeld der Planaufstellung hat die Gemeinde bestätigt, dass dieser Weg zur Erschließung des Flurstückes 111/15 genutzt werden kann.
  Die Zuwegung wird u. a. auch von den Eigentümern und Pächtern der benachbarten Kleingartenanlage sowie als Zufahrt zum Sportplatz der Gemeinde genutzt.
  Die Bestätigung des Überfahrtsrechts durch den Bürgermeister wird zur Verfahrensakte genommen.

- Durch die Richtigstellung des Bestandes und die Aufnahme des Flurstückes 111/15 wird die davon eingeschlossene südliche Teilfläche des Flurstückes 111/14 ebenfalls als Ergänzungsfläche dargestellt.
  Die Größe der Ergänzungsfläche ermöglicht die Bebauung mit einem Einfamilienhaus.

Die zusätzlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Teilfläche aus Flurstück 111/14 und Flurstück 111/15 werden als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.
Zugelassen wird entsprechend rechtsgültiger Innenbereichssatzung maximal ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.

Die Ergänzungsflächen werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.
Die Übersicht der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan entsprechend der vorgesehenen Ergänzung um maximal 2 Wohneinheiten präzisiert.

Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Wasser und Boden
Die Abwasserentsorgung in Ziemitz ist aus meiner Sicht nicht abschließend geregelt, grundsätzlich sollten hierzu Aussagen getroffen werden. Da die Gemeinde gem. § 40 LWaG abwasserbeseitigungspflichtig ist, müsste bei einer etwaig angedachten dezentralen Lösung eine Befreiung seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises getätigt werden.

Hierzu ist aus fachlicher Sicht nachzuweisen, dass auch bei einer dezentralen Lösung eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung aller Haushalte möglich ist. Grundsätzlich wären die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten, welchen erfahrungsgemäß der überwiegende Teil der bestehenden Anlagen nicht entspricht. Außerdem ist die Ableitung des gereinigten Abwassers sicherzustellen, was entweder eine entsprechende Versickerungsmöglichkeit (versickerungsfähiger Boden, erforderlicher Abstand zum höchsten Grundwasserstand) bzw. das Vorhandensein einer zur Aufnahme (quantitativ als auch qualitativ) geeigneten Vorflut voraussetzt.

Bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung verweise ich auf die Begründung (Seite 9), wobei aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch eine Brauchwassernutzung des anfallenden Regenwassers zu begrüßen wäre.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz" (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz – Zuständigkeitsverordnung M-V); sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde,
Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
Ist mit dem Inkrafttreten der Satzung Baurecht geschaffen, gilt:
Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei Durchführung der geplanten Maßnahmen Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW -/AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Wir weisen darauf hin, dass der Zweckverband in der Gemeinde Sauzin und Ziemitz kein zentrales Abwassernetz betreibt.
Von den beschließenden Organen der Gemeinde und des Zweckverbandes ist zur abwasserseitigen Erschließung der oben aufgeführten Gemeinden noch kein Beschluss gefasst worden.
Daraus ergibt sich, dass die geplanten neuen Grundstücke als Übergangslösung vorzugsweise mit abflusslosen Sammelgruben entsorgt werden könnten.
Es ist darauf zu achten, dass bei Bauvergaben darauf hinzuweisen ist, dass der zuvor aufgeführte Zustand der Erschließung gegeben ist.

Sauzin im September 2002

Hans- Jürgen Fink

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Begründung

der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Dorfes Z i e m i t z/Gemeinde Sauzin

Die Gemeinde Sauzin liegt im nordwestlichen Teil der Insel Usedom am Peenestrom.
Zum Gemeindegebiet gehören die Orte Sauzin und Ziemitz.
Der Ortsteil Ziemitz befindet sich in einer mittleren Entfernung von 7 km zur Stadt Wolgast.
Er liegt im Tourismusentwicklungsraum.

Einwohnerstatistik: Stand 30.06.1997

Ortsteil	Sauzin	171	Einwohner
Ortsteil	Ziemitz	139	Einwohner

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Innenbereichssatzung dringenden Wohnbedarf decken.
Das Flurkartenmaterial im Maßstab 1 : 2000 wurde durch Eintragung des aktuellen Gebäudebestandes ergänzt.

In der Planzeichnung dargestellt sind:

- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ziemitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG
- Geltungsbereich des V/E -Planes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße"

Abrundungsflächen

- nordöstlich der Wolgaster Straße am Ortseingang
  (Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 36/1) 1 Wohneinheit

geplante Wohnbauerweiterungsflächen

- nordöstlich Feldstraße
  (Flur 2, Teilflächen der Flurstücke
  45/1, 45/4 und 46/1 und 55/2) max. 7 Wohneinheiten

- östlich der Feldstraße zwischen
  Hoflage Flurstück 46/2 und Wochenendhausgebiet
  (Flur 2, Flurstücke 54/5, 54/9 und 54/10) 3 Wohneinheiten

- südlich der Feldstraße
  (Flur 2, Flurstücke 53/2 und 54/7) 2 Wohneinheiten

Für die Wohnbauerweiterungsflächen wird festgesetzt, dass ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig sind.

Außerdem wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung nicht zulässig sind. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden ausnahmsweise zugelassen.

Um ein gerechtes und ausgewogenes Verhältnis an Wohnbauflächen zu erreichen und Baudruck in der Gemeinde abzubauen, wurden für beide Ortsteile Innenbereichssatzungen erstellt.

		max.
-	Wohnbauerweiterungsflächen lt. Satzungsfassung der IBS Sauzin von 09/97	15 WE
-	Abrundungs- und Erweiterungsflächen lt. Entwurf der IBS Ziemitz von 10/97	13 WE
-	V/E- Plan Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße" im Ortsteil Ziemitz	5 WE
		33 WE

Die Gemeinde Sauzin hat keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen.
Daher ist die Planung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf abzustellen.
Nach Auffassung der Gemeinde ist mit Erstellung der Innenbereichssatzungen für die beiden Dörfer der für den Eigenbedarf erforderliche Umfang an Wohnbauerweiterungsflächen ausgewiesen.
Die Gemeinde hat die ausgewiesenen Wohnbauflächen in Ziemitz in Angriff genommen, da für diese Flurstücke keine Bebauungsplanaufstellung erforderlich wird, der Bereich Feldstraße mit einer neuen Pflasterstraße erschlossen wurde und die Wasserversorgung an den Standorten gesichert ist.
Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sind die nachfolgenden raumordnerischen Hinweise zu beachten:
„Mit den bisherigen Planungen wird der raumverträgliche Eigenbedarf gemäß Ziel 4.1. (3) LROP M/V und Zielen 5.1 (4) + (5) RROP Vorpommern (Entwurf 8/97) ausgeschöpft und überzogen. Die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen aus der vorliegenden Satzung ist daher auf den langfristigen Bedarf auszurichten."

Da eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht existiert, sind bis zur Schaffung der endgültigen Entsorgungsleitung Einzellösungen vorzunehmen.

Belange des Naturschutzes

Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes wurden folgende Festsetzungen auf die Planzeichnung übernommen:

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- Maßnahmengesetz in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG).
In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung	(2x verpflanzte Qualität)
1 Baum	(2x verpflanzt, Stammumfang 12-14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Gemeindegebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt gesetzt (Erhaltungsgebot).

Für Baumaßnahmen innerhalb des 200 m - Uferschutzstreifens ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt zu beantragen.

Im Zuge der Bebauung der Flurstücke 53/2 und 54/7 der Flur 2 Gemarkung Ziemitz ist die natürliche Hangneigung zu erhalten.

Belange des Hochwasserschutzes

Nach Rücksprache mit dem StAUN Ueckermünde, Abt. Wasserwirtschaft wurden zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes folgende Festsetzungen auf die Planzeichnung übernommen.
Gemäß "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg- Vorpommern" ist mit folgenden Hochwasserständen zu rechnen:

BHW	HW 100	HW 50	HW 20	HW 10
1,80	1,40	1,20	1,00	0,85 m über HN

Bei Um- und Neubauten sind durch die Bauherren geeignete Maßnahmen zum Schutz gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) zu gewährleisten.
Die höhenmäßige Einordnung der Fußbodenoberkante ist unter Beachtung des Bemessungshochwasserstandes vorzusehen.

Die hochwassergefährdeten Bereiche sind gemäß "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz" auf der Planzeichnung gekennzeichnet.
Aufgrund der Maßstäblichkeit der Karte aus dem Generalplan kann die Darstellung jedoch nur grob erfolgen.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg -Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. S. 669/ GS M-V Gl. Nr. 753 -2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178), dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten (mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.
Ausnahmen von den Verboten des § 89 Abs. 1 LWaG sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.
Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als zuständige Wasserbehörde (§ 89 Abs. 3 L WaG).

Sofern die v.g. Ausnahmen beantragt werden, ist in den Antragsunterlagen nachzuweisen, dass entweder auf hochwasserfreiem Gelände gebaut wird bzw. durch den Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird.

Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M- V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerläßlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M- V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

Hinweis des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

Der Zweckverband ist bei der Planung der eventuell zusätzlich entstehenden Wohngebiete einzubeziehen, da eine Koordinierung unbedingt erforderlich ist.

Hinweise der HEVAG

Im Jahre 1997 wurde durch die HEVAG das Ortsnetz Ziemitz komplett verkabelt. Es wurde eine neue Trafostation im Ortsmittelpunkt aufgestellt. Mit dieser Investition können die Elektrohausanschlüsse der entsprechend der Klarstellungssatzung vorgesehenen Eigenheimstandorte problemlos realisiert werden.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn von den neuen Grundstückseigentümern ein Antrag zum Anschluss an das Niederspannungsnetz benötigt. Diese Anträge (AZA) müssen von einem im Installateurverzeichnis der HEVAG eingetragenen Elektroinstallationsbetrieb an die HEVAG übergeben werden.

Hinweise der Verbundnetz Gas AG

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist das Unternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.
In Bezug auf regionale Gasleitungen ist außerdem die Genehmigung bei den örtlichen bzw. regionalen Gasversorgungsunternehmen zu beantragen.

Hinweise der örtlichen Feuerwehr

Da die Feuerwehr bei Brandeinsätzen bedingt durch die vorhandene Technik auf offene Gewässer angewiesen ist, werden ausreichend Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung gestellt.
Die Stellen werden mit Schildern gekennzeichnet. Wichtig sind auch, die Zuwegung, die Befestigung und das Freihalten dieser Stellen, um eine einwandfreie Wasserentnahme zu jeder Jahreszeit zu gewährleisten.

Hinweise des Landesvermessungsamtes M -V

Im Satzungsgebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M- V.
Die Festpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.
Die genaue Lage der Festpunkte ist der Verfahrensakte zu entnehmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben.
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBI. M- V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBI. M- V S. 566), gesetzlich geschützt.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden.
Ggfs. werden Schadensersatzansprüche geltend gemacht.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle oder der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom.
Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBI. I. S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Hinweis des StAUN Ueckermünde, Immissionsschutz

Bei den beabsichtigten Lückenbebauungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen. Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung, sind auszuschließen.

Hinweise des StAUN Ueckermünde, Wasserwirtschaft

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.
Im Zuge der Überplanung des Gebietes sollten Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.

Mittelfristig ist dafür zu sorgen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ("abflußlose Gruben") den heutigen Anforderungen anzupassen sind. Bei einer Neubebauung sind die entsprechenden abwassertechnischen Regelungen (z.B. DIN 4261) mit der Errichtung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw .- klärung vorzusehen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Bauordnungsamt

1.
Jedes Grundstück muss mit einer Breite von mindestens 3,00 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2.
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 der LBauO M- V auf dem Grundstück selbst liegen.
3.
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.
4.
Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung der Abwasser/Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.
5.
Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. (Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist erfolgt.)
6.
Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden. (z.B. je WE 1 -2 Stpl.)
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein.
Die Mindestabmessungen der Stellplätze und Fahrgassen sind entsprechend § 4 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 10.11.1994 einzuhalten.
7.
Die zu planenden Wohngebäude müssen sich von der Kubatur, der Fassadengestaltung, der Dachform und -gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Hoch- und Tiefbauamt

Sollten im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung neue Anbindungen bzw. Auffahrten an die Kreisstraßen OVP 35 oder 36 geplant werden, sind diese mit dem Hoch- u. Tiefbauamt abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen. Planungsunterlagen hierfür sind gesondert einzureichen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben .

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt

1.
Ausgehend vom Bedarf ist für das Plangebiet zu sichern, dass einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

2.
Die Beseitigung des Abwassers ist so vorzunehmen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung – Abf - ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

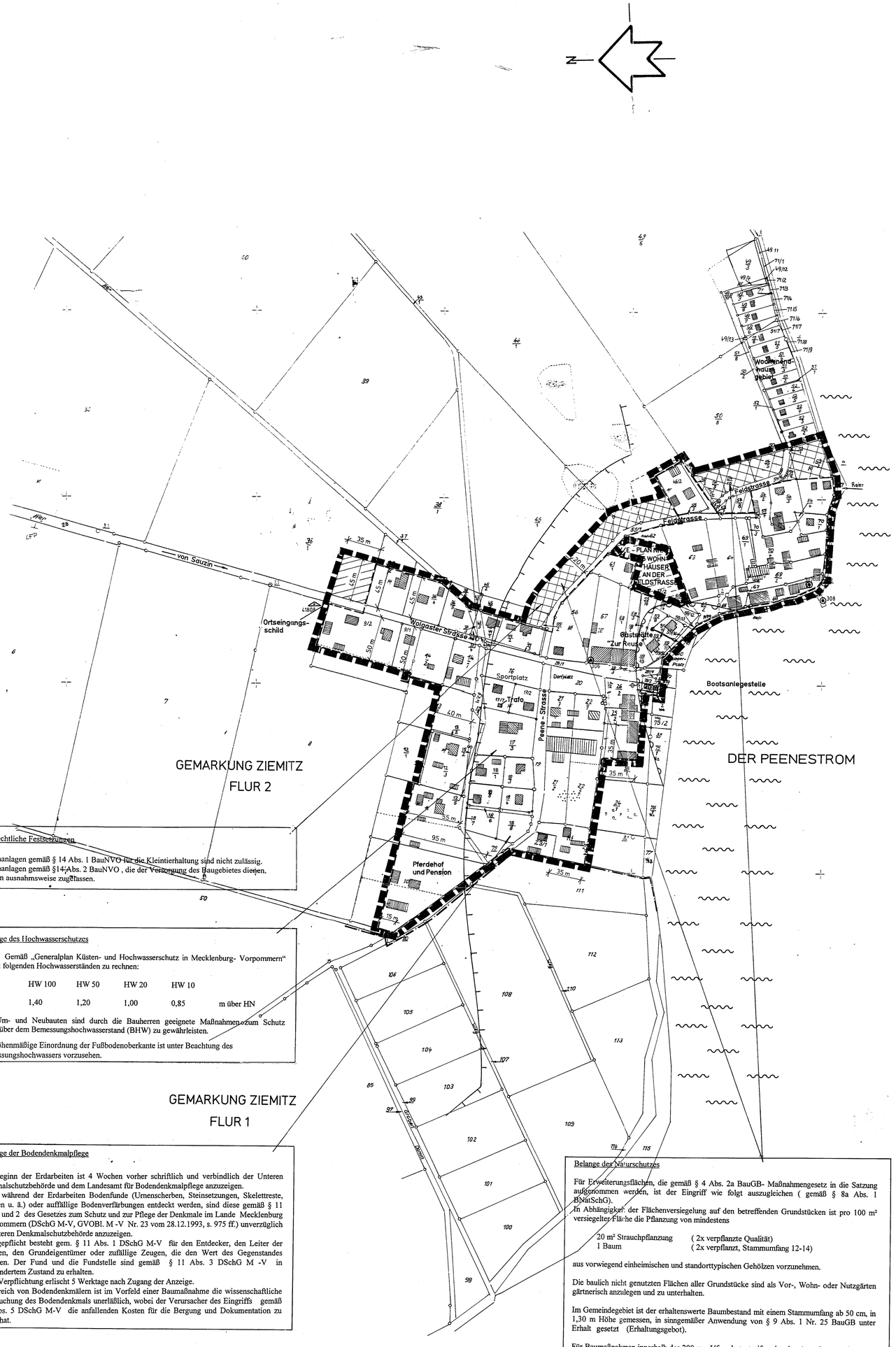
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschriften VBG 126).
Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der "Richtlinie für die Anlage von Straßen -Teil: Erschließung (RAS -E)" so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

GEMEINDE SAUZIN
LANDKREIS OSTVORPOMMERN

KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ABRUNDUNGEN UND ERWEITERUNGEN FÜR DAS DORF

ZIEMITZ / GEMEINDE SAUZIN



Planrechtliche Festsetzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO , die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden ausnahmsweise zugelassen.

Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg- Vorpommern" ist mit folgenden Hochwasserständen zu rechnen:

BHW	HW 100	HW 50	HW 20	HW 10	
1,80	1,40	1,20	1,00	0,85	m über HN

Bei Um- und Neubauten sind durch die Bauherren geeignete Maßnahmen zum Schutz gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) zu gewährleisten.

Die höhenmäßige Einordnung der Fußbodenoberkante ist unter Beachtung des Bemessungshochwassers vorzusehen.

Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M -V Nr. 23 vom 28.12.1993, s. 975 ff.) 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 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerläßlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

Belange des Naturschutzes

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- Maßnahmengesetz in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG).
In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)
1 Baum (2x verpflanzt, Stammumfang 12-14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Gemeindegebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt gesetzt (Erhaltungsgebot).

Für Baumaßnahmen innerhalb des 200 m - Uferschutzstreifens ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt zu beantragen.

Im Zuge der Bebauung der Flurstücke 53/2 und 54/7 der Flur 2 Gemarkung Ziemitz ist die natürliche Hangneigung zu erhalten.

SATZUNG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Sauzin vom 05.02.1998 und mit Genehmigung des Landkreises Ostvorpommern folgende Satzung über die Klarstellung, Abrundung und Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Dorf Ziemitz erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Der gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - Maßnahmengesetz im Zusammenhang bebaute Ortsteil des Dorfes Ziemitz umfaßt die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Plan in der Fassung vom 02/98 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen.
Dieser beigefügte Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Sauzin wurde am 20.03.1997 gefaßt.
Er wurde durch Aushang vom 25.03.1997 bis 29.04.1997 an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern) , den 04.03.1998

Franz
Der Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.1997 bis 07.01.1998 und den Trägern öffentlicher Belange durch Beteiligung gem.§ 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang vom 10.11.1997 bis 10.01.1998 an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht.

Sauzin (Mecklenburg/ Vorpommern), den 04.03.1998

Franz
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Sauzin hat die Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 05.02.1998 behandelt, geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sauzin (Mecklenburg/ Vorpommern), den 04.03.1998

Franz
Der Bürgermeister

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wurde am 05.02.1998 von der Gemeindevertretung Sauzin beschlossen.
Der Erläuterungsbericht wurde gebilligt.

Sauzin (Mecklenburg/ Vorpommern), den 04.03.1998

Franz
Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung wurde mit Bescheid vom 18.05.1998
AZ.: 61.1/4201-020298 - mit Auflagen - erteilt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.09.1998

Franz
Der Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung Sauzin vom 25.08.1998 erfüllt. Die Auflagenerfüllung wurde mit Schreiben vom 28.08.1998
AZ.: 61.1/4201 - 0304/98 bestätigt.

Sauzin (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.09.1998

Franz
Der Bürgermeister

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Sauzin (Mecklenburg/ Vorpommern), den 08.09.1998

Franz
Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind vom 10.09.1998 bis 12.10.1998 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.10.1998 in Kraft getreten.

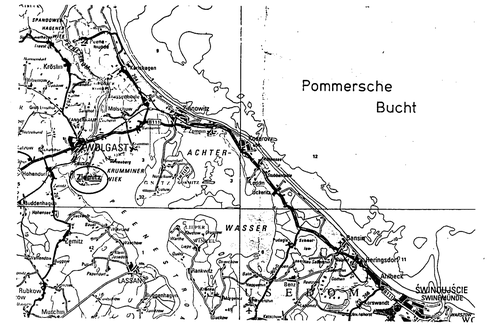
Sauzin (Mecklenburg / Vorpommern), den 15.10.1998

Franz
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze für Klarstellung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB - Maßnahmengesetz
- Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - Maßnahmengesetz Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß
- Fläche mit Satzung nach BauGB - Maßnahmengesetz
- Flurstücksgrenze
- 14/1 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Hauptverkehrswege
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- 30 m Maßangaben in Metern von Straßenbegrenzung bzw. Gebäudekante bis Geltungsbereichsgrenze
- Wasserflächen
- Gartenfläche
- Laubwald
- 200 m - Uferschutzstreifen
- 401808 Lagefestpunkt (mit Festpunktnummer) des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern
- 306 Höhenfestpunkt (mit Festpunktnummer) des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern
- Hochwassergefährdeter Bereich gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz „

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1: 250.000



SATZUNGSFASSUNG	02/98		
ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSFASSUNG	10/97		
Planungsphase:	Datum:	Zeichner:	Bearbeiter:

Planinhalt:
KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ABRUNDUNGEN UND ERWEITERUNGEN FÜR DAS DORF ZIEMITZ / GEMEINDE SAUZIN

Masstab:
1 : 2.000

Bauherr:
GEMEINDE SAUZIN

UPEG
USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Kampstrasse 16 17449 Trassenheide
Tel.: (038371) 28100 Fax : (038371) 20920

Dipl.-Ing. Klaus Lange
B-0953-96
Beratender Ing.

B E G R Ü N D U N G

zur

Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

des Dorfes Z i e m i t z

Gemeinde Sauzin

Landkreis Ostvorpommern

Satzungsfassung

Stand 02/98

GEMEINDE SAUZIN
LK VORPOMMERN

Die Gemeinde Sauzin liegt im nordwestlichen Teil der Insel Usedom am Peenestrom.
Zum Gemeindegebiet gehören die Orte Sauzin und Ziemitz.
Der Ortsteil Ziemitz befindet sich in einer mittleren Entfernung von 7 km zur Stadt Wolgast.
Er liegt im Tourismusentwicklungsraum.

Einwohnerstatistik: Stand 30.06.1997

Ortsteil	Sauzin	171 Einwohner
Ortsteil	Ziemitz	139 Einwohner

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Innenbereichssatzung dringenden Wohnbedarf decken.

Das Flurkartenmaterial im Maßstab 1: 2000 wurde durch Eintragung des aktuellen Gebäudebestandes ergänzt.

In der Planzeichnung dargestellt sind:

- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ziemitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG
- Geltungsbereich des V/E - Planes Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße"

Abrundungsfläche

- nordöstlich der Wolgaster Straße
  am Ortseingang
  (Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 36/1) 1 Wohneinheit

geplante Wohnbauerweiterungsflächen

- nordöstlich Feldstraße
  (Flur 2, Teilflächen der Flurstücke
  45/1, 45/4 und 46/1 und 55/2) max. 7 Wohneinheiten
- östlich der Feldstraße zwischen
  Hoflage Flurstück 46/2 und Wochenendhausgebiet
  (Flur 2, Flurstücke 54/5, 54/9 und 54/10) 3 Wohneinheiten
- südlich der Feldstraße
  (Flur 2, Flurstücke 53/2 und 54/7 2 Wohneinheit

Für die Wohnbauerweiterungsflächen wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig sind.

Außerdem wird festgesetzt, daß Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung nicht zulässig sind. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden ausnahmsweise zugelassen.

Um ein gerechtes und ausgewogenes Verhältnis an Wohnbauflächen zu erreichen und Baudruck in der Gemeinde abzubauen, wurden für beide Ortsteile Innenbereichssatzungen erstellt.

	max.
- Wohnbauerweiterungsflächen lt. Satzungsfassung der IBS Sauzin von 09/97	15 WE
- Abrundungs- und Erweiterungsflächen lt. Entwurf der IBS Ziemitz von 10/97	13 WE
- V/E- Plan Nr. 2 „5 Wohnhäuser an der Feldstraße“ im Ortsteil Ziemitz	5 WE
	33 WE

Die Gemeinde Sauzin hat keine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen.
Daher ist die Planung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf abzustellen.
Nach Auffassung der Gemeinde ist mit Erstellung der Innenbereichssatzungen für die beiden Dörfer der für den Eigenbedarf erforderliche Umfang an Wohnbauerweiterungsflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde hat die ausgewiesenen Wohnbauflächen in Ziemitz in Angriff genommen, da für diese Flurstücke keine Bebauungsplanaufstellung erforderlich wird, der Bereich Feldstraße mit einer neuen Pflasterstraße erschlossen wurde und die Wasserversorgung an den Standorten gesichert ist.

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sind die nachfolgenden raumordnerischen Hinweise zu beachten:

Mit den bisherigen Planungen wird der raumverträgliche Eigenbedarf gemäß Ziel 4.1. (3) LROP M/V und Zielen 5.1 (4) + (5) RROP Vorpommern (Entwurf 8/97) ausgeschöpft und überzogen. Die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen aus der vorliegenden Satzung ist daher auf den langfristigen Bedarf auszurichten.

Da eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht existiert, sind bis zur Schaffung der endgültigen Entsorgungsleitung Einzellösungen vorzunehmen.

Belange des Naturschutzes

Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes wurden folgende Festsetzungen auf die Planzeichnung übernommen:

Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- Maßnahmengesetz in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG).
In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung	(2x verpflanzte Qualität)
1 Baum	(2x verpflanzt, Stammumfang 12-14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Gemeindegebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt gesetzt (Erhaltungsgebot).

Für Baumaßnahmen innerhalb des 200 m - Uferschutzstreifens ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt zu beantragen.

Im Zuge der Bebauung der Flurstücke 53/2 und 54/7 der Flur 2 Gemarkung Ziemitz ist die natürliche Hangneigung zu erhalten.

Belange des Hochwasserschutzes

Nach Rücksprache mit dem StAUN Ueckermünde, Abt. Wasserwirtschaft wurden zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes folgende Festsetzungen auf die Planzeichnung übernommen.

Gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg- Vorpommern“ ist mit folgenden Hochwasserständen zu rechnen:

BHW	HW 100	HW 50	HW 20	HW 10	
1,80	1,40	1,20	1,00	0,85	m über HN

Bei Um- und Neubauten sind durch die Bauherren geeignete Maßnahmen zum Schutz gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) zu gewährleisten.

Die höhenmäßige Einordnung der Fußbodenoberkante ist unter Beachtung des Bemessungshochwasserstandes vorzusehen.

Die hochwassergefährdeten Bereiche sind gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz" auf der Planzeichnung gekennzeichnet.
Aufgrund der Maßstäblichkeit der Karte aus dem Generalplan kann die Darstellung jedoch nur grob erfolgen.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. S. 669/ GS M-V Gl. Nr. 753 - 2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178), dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten (mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.
Ausnahmen von den Verboten des § 89 Abs. 1 LWaG sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.
Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als zuständige Wasserbehörde (§ 89 Abs. 3 LWaG).

Sofern die v.g. Ausnahmen beantragt werden, ist in den Antragsunterlagen nachzuweisen, daß entweder auf hochwasserfreiem Gelände gebaut wird bzw. durch den Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird.

Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerläßlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

Hinweis des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom

Der Zweckverband ist bei der Planung der eventuell zusätzlich entstehenden Wohngebiete einzubeziehen, da eine Koordinierung unbedingt erforderlich ist.

Hinweise der HEVAG

Im Jahre 1997 wurde durch die HEVAG das Ortsnetz Ziemitz komplett verkabelt. Es wurde eine neue Trafostation im Ortsmittelpunkt aufgestellt. Mit dieser Investition können die Elektrohausanschlüsse der entsprechend der Klarstellungssatzung vorgesehenen Eigenheimstandorte problemlos realisiert werden.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn von den neuen Grundstückseigentümern ein Antrag zum Anschluß an das Niederspannungsnetz benötigt. Diese Anträge (AZA) müssen von einem im Installateurverzeichnis der HEVAG eingetragenen Elektroinstallationsbetrieb an die HEVAG übergeben werden.

Hinweise der Verbundnetz Gas AG

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist das Unternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.
In Bezug auf regionale Gasleitungen ist außerdem die Genehmigung bei den örtlichen bzw. regionalen Gasversorgungsunternehmen zu beantragen.

Hiweise der örtlichen Feuerwehr

Da die Feuerwehr bei Brandeinsätzen bedingt durch die vorhandene Technik auf offene Gewässer angewiesen ist , werden ausreichend Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung gestellt.
Die Stellen werden mit Schildern gekennzeichnet. Wichtig sind auch, die Zuwegung, die Befestigung und das Freihalten dieser Stellen, um eine einwandfreie Wasserentnahme zu jeder Jahreszeit zu gewährleisten.

Hinweise des Landesvermessungsamtes M - V

Im Satzungsgebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.
Die Festpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.
Die genaue Lage der Festpunkte ist der Verfahrensakte zu entnehmen.
Es wird darauf hingewiesen, daß Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden.
Ggfs. werden Schadensersatzansprüche geltend gemacht.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle oder der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweise des Wasser- und Schiffahrtsamtes Stralsund

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom.
Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. I. S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schiffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Hinweis des StAUN Ueckermünde, Immissionsschutz

Bei den beabsichtigten Lückenbebauungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen. Inbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung, sind auszuschließen.

Hinweise des StAUN Ueckermünde, Wasserwirtschaft

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.
Im Zuge der Überplanung des Gebietes sollten Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.

Mittelfristig ist dafür zu sorgen, daß die bestehenden Abwasseranlagen („abflußlose Gruben") den heutigen Anforderungen anzupassen sind. Bei einer Neubebauung sind die entsprechenden abwassertechnischen Regelungen (z.B. DIN 4261) mit der Errichtung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. - klärung vorzusehen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Bauordnungsamt

1.
Jedes Grundstück muß mit einer Breite von mindestens 3,00 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 der LBauO M-V auf dem Grundstück selbst liegen.

3.
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.

4.
Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung der Abwasser/Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.

5.
Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.
(Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist erfolgt.)

6.
Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden. (z.B. je WE 1 - 2 Stpl.)
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein.
Die Mindestabmessungen der Stellplätze und Fahrgassen sind entsprechend § 4 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 10.11.1994 einzuhalten.

7.
Die zu planenden Wohngebäude müssen sich von der Kubatur, der Fassadengestaltung, der Dachform und - gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Hoch- und Tiefbauamt

Sollten im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung neue Anbindungen bzw. Auffahrten an die Kreisstraßen OVP 35 oder 36 geplant werden, sind diese mit dem Hoch- u. Tiefbauamt abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen. Planungsunterlagen hierfür sind gesondert einzureichen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben .

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt

1.
Ausgehend vom Bedarf ist für das Plangebiet zu sichern, daß einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

2.
Die Beseitigung des Abwassers ist so vorzunehmen, daß Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen.

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf - ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschriften VBG 126).
Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS - E)“ so anzulegen, daß ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

Sauzin im Februar 1998

Franz

Bürgermeister