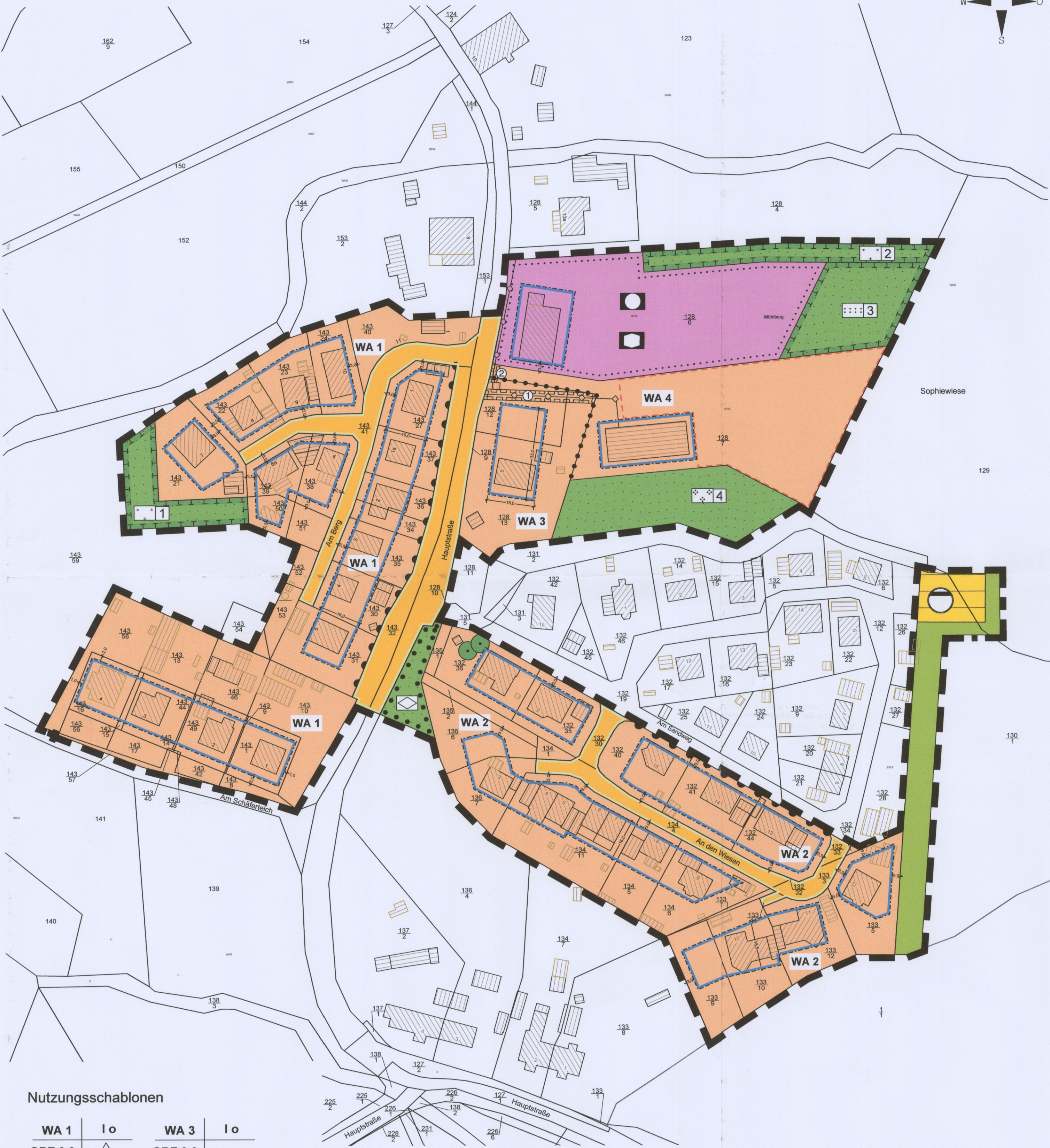


# SATZUNG DER GEMEINDE LOCKWISCH

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An den Wiesen"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:1000



Nutzungsschablonen

|         |     |          |     |
|---------|-----|----------|-----|
| WA 1    | I o | WA 3     | I o |
| GRZ 0,3 |     | GRZ 0,3  |     |
| WA 2    | I o | WA 4     | I o |
| GRZ 0,3 |     | GRZ 0,15 |     |
|         | I o |          |     |
| GRZ 0,1 |     |          |     |

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hausanschluss elektrisch, unterirdisch

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, mit lfd. Nummerierung

Feldhecke, öffentlich

Sukzessionsfläche, öffentlich

Zäsurgrün, öffentlich

Extensivweide, privat

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 128/7 zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten des örtlichen Stromversorgers zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild übernommen, Lage ungenau

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild übernommen, Lage ungenau

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

### Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen sowie von örtlichen Bauvorschriften. Im Rahmen der Änderung werden im Wesentlichen die Baugrenzen, Firstnichten und die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen, überdeckten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie von Nebenanlagen den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten angepasst. In Teilflächen wird eine Umwidmung von Grünflächen in Baugebiete vorgenommen, soweit die Festsetzungen des Ursprungsplanes z.B. durch Überbauung nicht mehr umsetzbar sind. Zur Klarstellung werden Baugebiete in öffentliche Grünflächen umgewidmet, wenn für diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind. Die im Ursprungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden an die tatsächlichen Grenzen des Straßenraums angepasst. In den örtlichen Bauvorschriften werden Änderungen bezüglich der zulässigen Dachfarben und der Dachformen vorgenommen. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 1. Änderung jedoch nicht berührt.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lockwisch vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der Gebietsbezeichnung "An den Wiesen", gelegen in Lockwisch, umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, erlassen.

### Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 durch Nebenanlagen überschritten werden.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)  
Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20, Abs. 1a BauGB)

4.1 Den in der 1. Änderung festgesetzten Grünflächen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes zugeordnet: Grünfläche 1 - Maßnahme G 1, Grünfläche 2 - Maßnahme G 4a, Grünfläche 3 - Maßnahme G 4b. Die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen G 2a, G 2b und G 3 entfallen.

4.2 Auf dem Flurstück 143/350, Flur 1, Gemarkung Lockwisch ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 3336 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt. Pro 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer RSM mit hohem Kräuteranteil herzustellen, 1-2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Vorzugsweise Verwendung lokaler Sorten: Malus (Apfel) 'James Grieve', Malus (Apfel) 'Gravensteiner', Malus (Apfel) 'Boskoop', Malus (Apfel) 'Inge Marie', Malus (Apfel) 'Gelber Richard', Malus (Apfel) 'Graue Herbstrenette', Malus (Apfel) 'Krugers Dickstiel', Prunus (Kirsche) 'Büttner's Rote Korpelkirsche', Prunus (Pflaume) 'Deutsche Hauszwetche', Pyrus (Birne) 'Gute Luise', Pyrus (Birne) 'Marie Luise'.

5. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)  
Im Plangebiet sind ausschließlich Sattel-, Walim-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Als Dachendeckung sind ausschließlich rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Ziegel- oder Plattendacheindeckungen zulässig.

6. **Sonstige Festsetzungen**  
Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DöSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodenkultpflege bzw. der Kreisbodenkultpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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 und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWVG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdausschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Im Ursprungsplan wurden den in dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Grünflächen folgende Maßnahmen zugeordnet:

Grünfläche 1: Die ungestörte Entwicklung einer Feldhecke als naturnaher Bereich zur Biotopvernetzung.

Grünfläche 2: Die Biotopvernetzung durch Entwicklung einer Feldhecke und die Schaffung naturnaher Übergänge in die freie Landschaft durch Sukzessionsflächen.

Grünfläche 3: Sukzession und Initialpflanzungen mit 5 Gehölzgruppen bestehend aus 3 Laubholzheister und 5 Sträuchern.



### Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am erfolgt.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 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.

, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am aus- gefertigt.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Lockwisch, den (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



### Satzung der Gemeinde Lockwisch über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An den Wiesen"

gelegen in Lockwisch Hof westlich und östliche der Hauptstraße, umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.04.2015



## über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 „An den Wiesen“

Geh.-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit

M 1 : 1000

Leitungsrecht zugunsten des Energieleiters (Elt)

Planungsbereich B

Garmisch-Partenkirchen

Genauigkeit Petersberg  
Flur I

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:  
12/3 (teilw.); 12/6; 12/8; 12/8b; 12/8c; 12/8d (teilw.); 12/8f1 (teilw.);  
12/9 (teilw.); 130 (teilw.); 132/1; 133/2 (teilw.); 134 (teilw.); 135; 135  
14/1; 14/3; 14/3a; 14/3f; 14/3b; 14/3c; 14/3d; 14/3f1; 14/3f2 (teilw.);  
darflur;  
Gemarkung Lockwisch.  
Die Flangebotsfläche beträgt ca. 5 ha.

| Planzeichen                                                                | Erläuterungen                                                                                         | Rechtsgrundlagen                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung                                       |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB            |
| WA                                                                         | Allgemeines Wohngebiet                                                                                | gem. § 4 BauNVO                        |
| 0,3                                                                        | Grundflächenzahl                                                                                      | gem. § 19 BauNVO                       |
| 1                                                                          | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)                                                                | gem. § 20 BauNVO                       |
| 2. Bauweisen                                                               |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB            |
| o                                                                          | offene Bauweise                                                                                       | gem. § 22 BauNVO                       |
| — — —                                                                      | Baugrenze                                                                                             | gem. § 23 BauNVO                       |
| →                                                                          | Firstrichtung                                                                                         |                                        |
| E                                                                          | nur Einzelhäuser zulässig                                                                             | gem. § 22 BauNVO                       |
| ED                                                                         | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                                 | gem. § 22 BauNVO                       |
| 3. Flächen für Gemeinbedarf                                                |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB            |
|                                                                            | öffentliche Verwaltung                                                                                |                                        |
|                                                                            | sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen                                                   |                                        |
| 4. Verkehrsflächen                                                         |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB        |
| — — —                                                                      | Straßenverkehrsfläche                                                                                 |                                        |
| — — —                                                                      | Straßenbegrenzungslinie                                                                               |                                        |
|                                                                            | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                                        |                                        |
| 5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen                                 |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB           |
|                                                                            | Abwasser                                                                                              |                                        |
| 6. Hauptversorgungsleitungen                                               |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB           |
| — — —                                                                      | Elc-Leitung (unterirdisch)                                                                            |                                        |
| — — —                                                                      | Elc-Leitung (oberirdisch)                                                                             |                                        |
| 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht                                           |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB           |
| — — —                                                                      | mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Benennung des Begünstigten)                                   |                                        |
| 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft |                                                                                                       | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB    |
|                                                                            | Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft                                             | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20                 |
|                                                                            | Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen | gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b                |
|                                                                            | Erhaltung von Bäumen                                                                                  |                                        |
| 9. Sonstige Planzeichen                                                    |                                                                                                       |                                        |
|                                                                            | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                                                                | gem. § 9 Abs. 7 BauGB                  |
|                                                                            | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                  | gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO |
| 10. Darstellungen ohne Normcharakter                                       |                                                                                                       | gem. § 2 Abs. 2 PlanV 90               |
|                                                                            | vorhandene Flurgrenze                                                                                 |                                        |
|                                                                            | Flurstücksbezeichnung                                                                                 |                                        |
|                                                                            | Bestehende bauliche Anlage                                                                            |                                        |
| Tg                                                                         | Bezeichnung der Teilgebiete                                                                           |                                        |

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1. Im WA Gebiet sind Vorhaben gem. § 4 Abs.2 Satz 2 und Abs.3 BauNVO unzulässig, Ausnahmereviere werden im BauGB (1)§ 3 nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs.2 und 3 BauNVO zugelassen

2. Auf den Flächen für den Gemeindefriedhof gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind Anlagen für soziale Zwecke und öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung für Feuerwehre, Gemeindehaus und -kino sowie als Dorf-Festplatz zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2. Für die Geschossflächenzahl wird die Obergrenze gem. § 16 Abs.2 BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis höchstens 30 von Hundert ist bei Eintragung der Grundfläche gem. § 19 Abs.3 und 4 BauNVO zulässig.

2. Als Traufbreite für Wohngebäude mit Satteldach wird gem. § 16 Abs.2 und § 18 Abs.1 BauNVO ein maximaler Wert von 4,5 m über den Mittel der Oberkante der Erdgeschossfenster aus dem Grundriss festgesetzt.

Als Traufbreite gilt die Höhenlage der äußeren Schmucklinie der Außenwand mit der Dachfläche. Die jeweilige Traufbreite bezieht sich auf die mittlere Höhe der Erschließungsfläche im Bereich der Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.

3. Bäume, die überbauen und nicht überbauen Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

3. Gem. § 23 Abs.3 und 5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Grünflächen gem. § 14 Abs.1 BauNVO zulässig, die überbauen Grundstücksflächen unzulässig.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

4.1. Das Niederschlagswasser von Dächeln ist für vor Ort zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwasserverwendung zu sammeln. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist unzulässig.

## II. Grünordnung – Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a i.V.mit § 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25a und b Abs. 1 BauGB

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.mit Nr.15 und 1 BauGB

1. Das Entwicklungsgüter für die Grünfläche (G) im Teilgebiet 1 ist die ungestörte Entwicklung einer Feldhecke als naturnaher Bereich zur Biotopvernetzung. Dafür sind Gehölze der Gehölzartenzliste zu pflanzen.

1.2. Das Entwicklungsgüter für die Grünfläche (G2a) im Teilgebiet 2 ist die Entwicklung einer naturnahen Feldhecke zur Biotopvernetzung zwischen den einzelnen Grundstücken. Dafür sind Gehölze der Gehölzartenzliste zu pflanzen. Das Entwicklungsgüter für die Grünfläche (G2b) ist die Schaffung einer Sukzessionsfläche mit Initialpflanzungen aus 10 Gehölzgruppen (1 Gruppe = 3 Laubbolzhöher, 5 Strucher der Gehölzartenzliste).

1.3. Das Entwicklungsgüter für die Grünfläche (G3 im Teilgebiet 3 ist die Schaffung von Grünflächen aus den Böschungen beplant mit 20 Gehölzgruppen (1 Gruppe = 3 Laubbolzhöher, 5 Strucher) (Gehölzartenzliste).

1.4. Das Entwicklungsgüter für die Grünfläche (G4 im Teilgebiet 4 ist die Biotopvernetzung durch Entwicklung einer Feldhecke (Gehölzartenzliste) und die Schaffung naturnaher Übergänge in die freie Landschaft durch Entwicklung des Sukzessionsgebietes G4b. Initialpflanzungen mit 5 Gehölzgruppen bestehend aus 3 Laubbolzhöher und 5 Struchern der Gehölzartenzliste sind in der Sukzessionsfläche G4b aufzunehmen.

2. Anpflanz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB.

2.1. Die Freistellen entlang der Entwicklungsräumen sind als Vegetationsstellen anzulegen.

3. Gehölzartenzliste:

|              |                                                                                                                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pflanzweise: | pro m <sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen, mindestens alle 10m ein Baumstämmer.                                                                                 |
| Pflanzarten: | Bäume<br>(Baumstämme, 150-175 cm hoch bzw. Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm)<br>Sporobäume, Stieleiche, Wildahorn, Wildkirsche, Rotbuche, Hainbuche                 |
| Sträucher    | (Zu verpflanzen, ohne Ballen, 80-100 cm)<br>Haind, Roter Harntraut, Feldrose, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Eingetragte Weiden, Gewöhnlicher Schneeball, Liguster |

4. Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 BauGB

An Gruben II. Ordnung, an die keine Kläranlage angeschlossen ist, sind außerhalb des Gehölzgebietes des Behälterumfanges 50 Stück Aepfelweiden (Salix alba) zu pflanzen.

## III. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.mit § 86 I BauO M-V

1. Im Plangebiet sind Satteldächer, Krüppeldachwandler und Pultdächer zulässig.

2. Für die Wohngebäude sind Dachneigungen mit 35 bis 48° zulässig.  
Zur Eindeckung ist eine Hartbedachung mit Dachsteinen -zuleggen in den Farben "Rot" bis "Braun" zulässig. (Glasierte Dachsteine sind unzulässig.

3. Für die gesamte Fassadenhöhe wird der schräge Holzanteil auf maximal 50% begrenzt.

4. Hinweis: Wer vorstehend oder färlässig gegen die baurechtlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtssträflich gem. § 24 Abs.1 Nr.1 BauO M-V und kann mit Geldstrafe geahndet werden.

**Präambel**

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.214) sowie in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21. Januar 1999 (BGBl. I S.132), der Planzieltverordnung (PlanZ V) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 95) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (PlanZ V) vom 06.05.1998 (GOBl. M-V Nr.16 S.467) wird nach Beschließfassung durch die Gemeindevertretung von ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan ..... beschlossen aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauverschrift, erlassen.

1. Die Gemeinde Lockwisch hat in ihrer ..... Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... beschlossen.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

2. Die für die Raumordnung und Landplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 Abs.1 Landesplanungsgesetz M-V berechtigt worden.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

5. Die Gemeindevertretung Lockwisch hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauverschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerähnlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regelscheinlichkeiten können nicht abgeleitet werden.

Lockwisch, ..... Kaustner und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Deshalb haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauverschrift sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während förmlicher Ziten erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.1 V. mit §13 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Lockwisch,  Der Bürgermeister 

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (TeilB) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

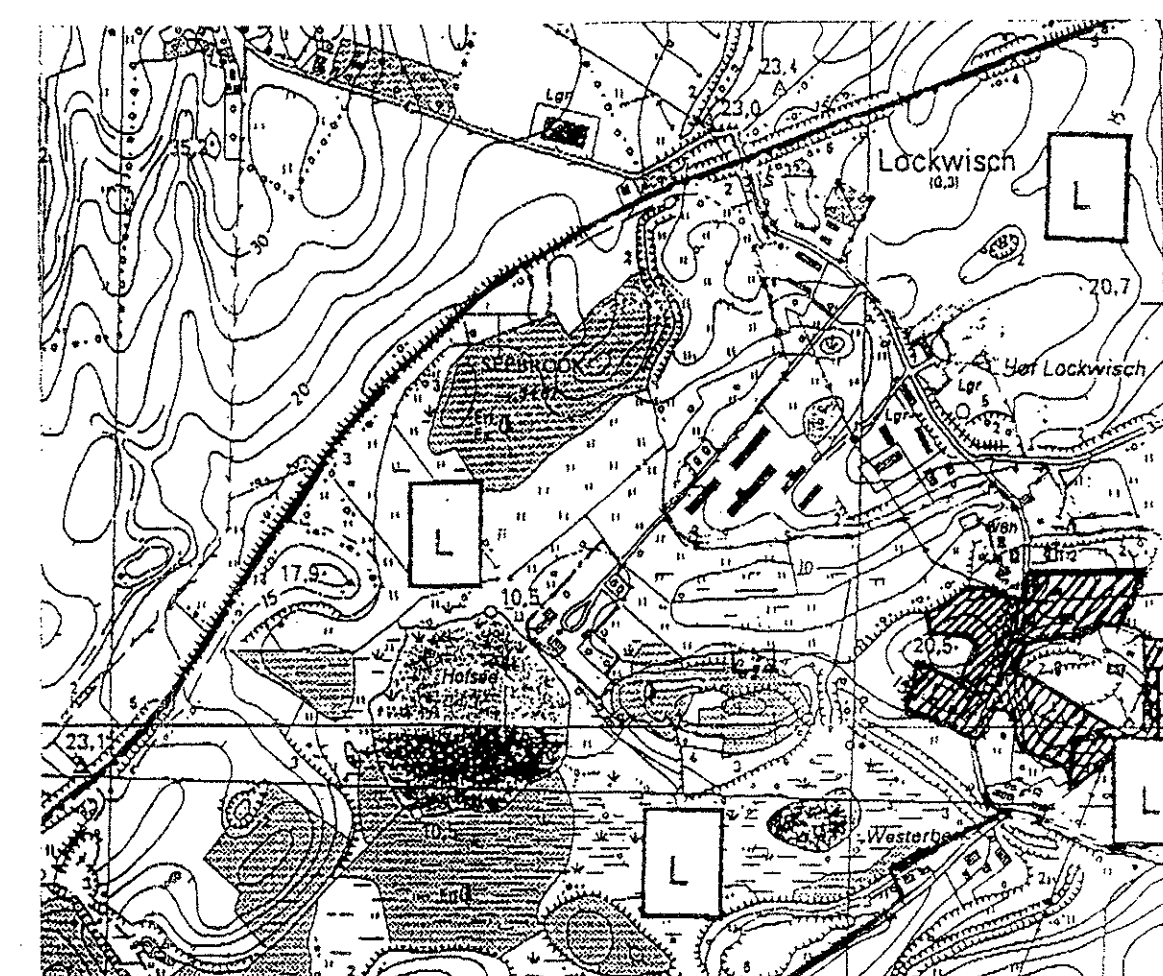
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... bestätigt.

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Disputationen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Auslassung in der Zeit vom ... bis zum ... offensichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Lockwisch,  Der Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:10 000

Gemeinde Lockwisch  
Lockwisch, Hof  
Bebauungsplan Nr. 5  
„An den Wiesen“

begrenzt: nördlich durch bebaute Privatgrundstücke beidseitig der Gemeindestraße, östlich durch angrenzende Acker- und Wiesenflächen sowie durch das Bebauungsplangebiet Nr.2, südlich durch den Weg zur Mühlenwiese sowie durch bebaute Privatgrundstücke, westlich durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Verfahrensstand:

## Satzung

Lockwisch, Oktober 2000