

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

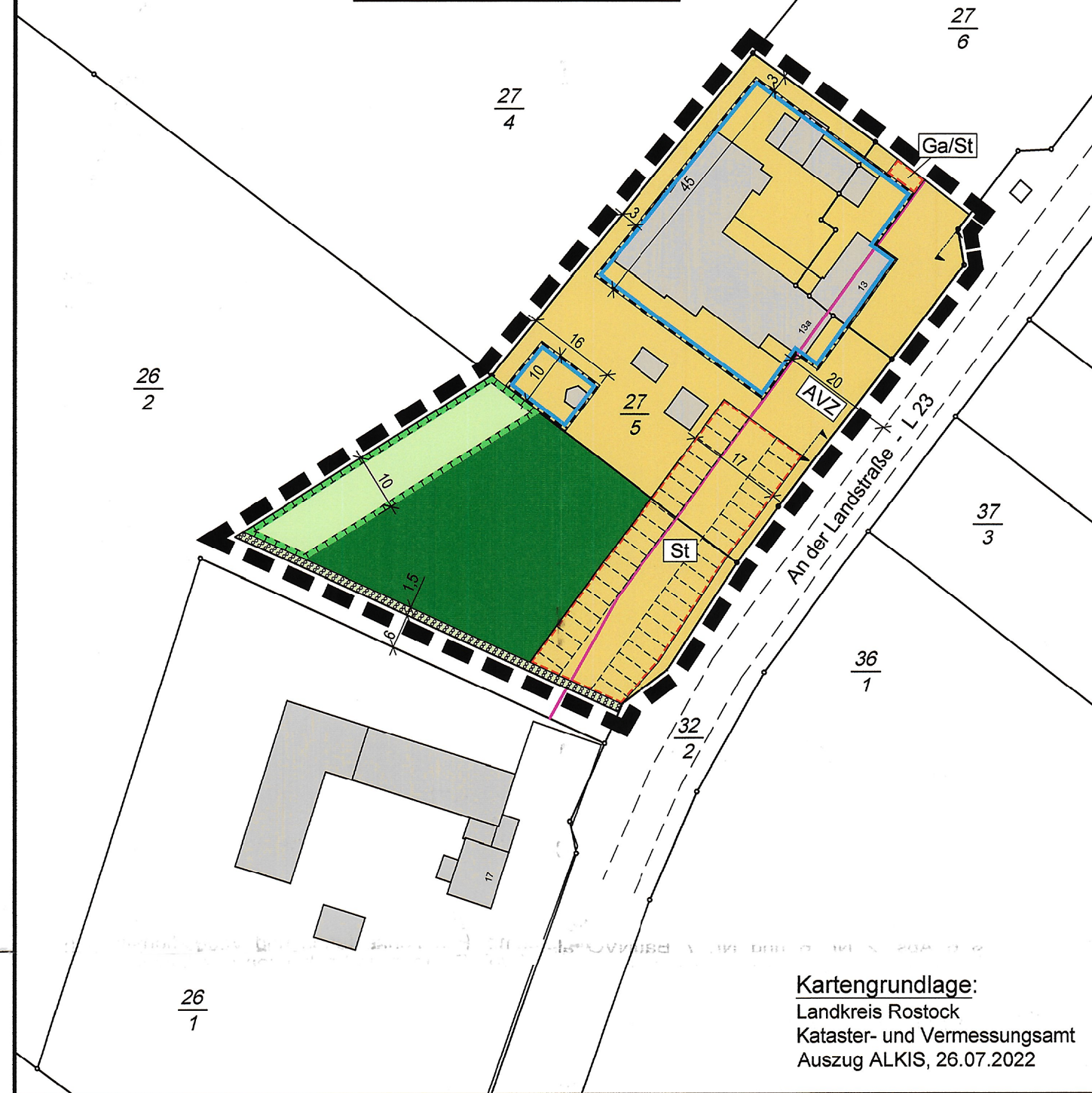
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I S. 6), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeinde Sukow-Levitzow, Gemarkung Levitzow, Flur 1



M 1 : 1.000

MI	
a	II
GRZ 0,4	DN ≤ 56°



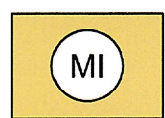
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

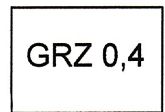
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



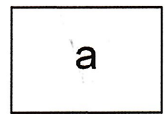
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

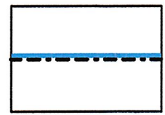


Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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



Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



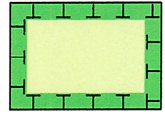
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

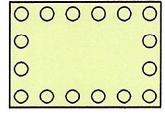


Private Grünfläche

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



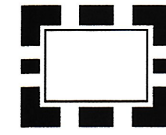
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



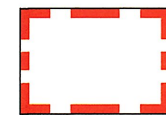
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

15. Sonstige Planzeichen



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



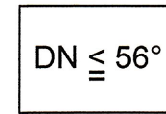
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Zweckbestimmung: Stellplätze

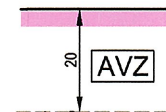
Ga

Zweckbestimmung: Garagen



Dachneigung der Hauptgebäude kleiner oder gleich 56° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

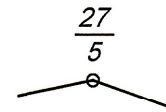
II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Anbauverbotszone (§ 31 Abs. 1 StrWG M-V)

Fahrbahnlinie L23

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. **Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung** (§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

03. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

04. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass eine Bebauung mit vom Landesrecht abweichenden Abstandstiefen auf dem Grundstück zulässig ist, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einer anderen Form sichergestellt wird, dass die ordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse erfüllt sind. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise hin zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

05. **Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

06. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG)

a) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

b) Die Maßnahmenfläche im Südwesten des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diese 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

c) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Siedlungshecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

d) Die neuinzukommenden Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

07. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Je sechs neu entstehenden Stellplätzen im Bereich der Stellplatzanlage ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer wasserdurchlässigen Baumscheibe von mindestens 6 m² und einem durchwurzelbarem Bodenbereich von mindestens 12 m³ im Bereich der Stellplatzanlage neu anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise siehe Umweltbericht Kap. 5.7).

- Fortsetzung Text (Teil B) -

B. Hinweise

01. **Bodendenkmale**
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

02. **Altlasten**
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen.

03. **Eingriffsfristen**
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie vor der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 40 cm ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

04. **Naturschutzfachlicher Ausgleich**
Der erforderliche Ausgleich von 1.384 m², der aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird durch Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten und einer freiwachsenden Siedlungshecke im Süden des Plangebietes erbracht.

05. **Schutz des Ober- und Unterbodens**
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

06. **Landwirtschaftliche Immissionen**
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

07. **Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

08. **Schutz der Umgebung**
Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

09. **Baumschutz**
Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.05.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.05.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Sukow-Levitzow, den 13.06.2023



Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

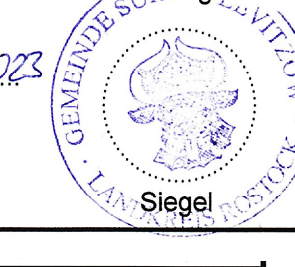
Sukow-Levitzow, den 13.06.2023



Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01. Juli 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Außerdem wurde auf das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des 01. Juli 2023 in Kraft getreten.

Sukow-Levitzow, den 04.07.2023



Bürgermeister

SATZUNG

DER

GEMEINDE SUKOW-LEVITZOW LANDKREIS ROSTOCK

ÜBER DIE

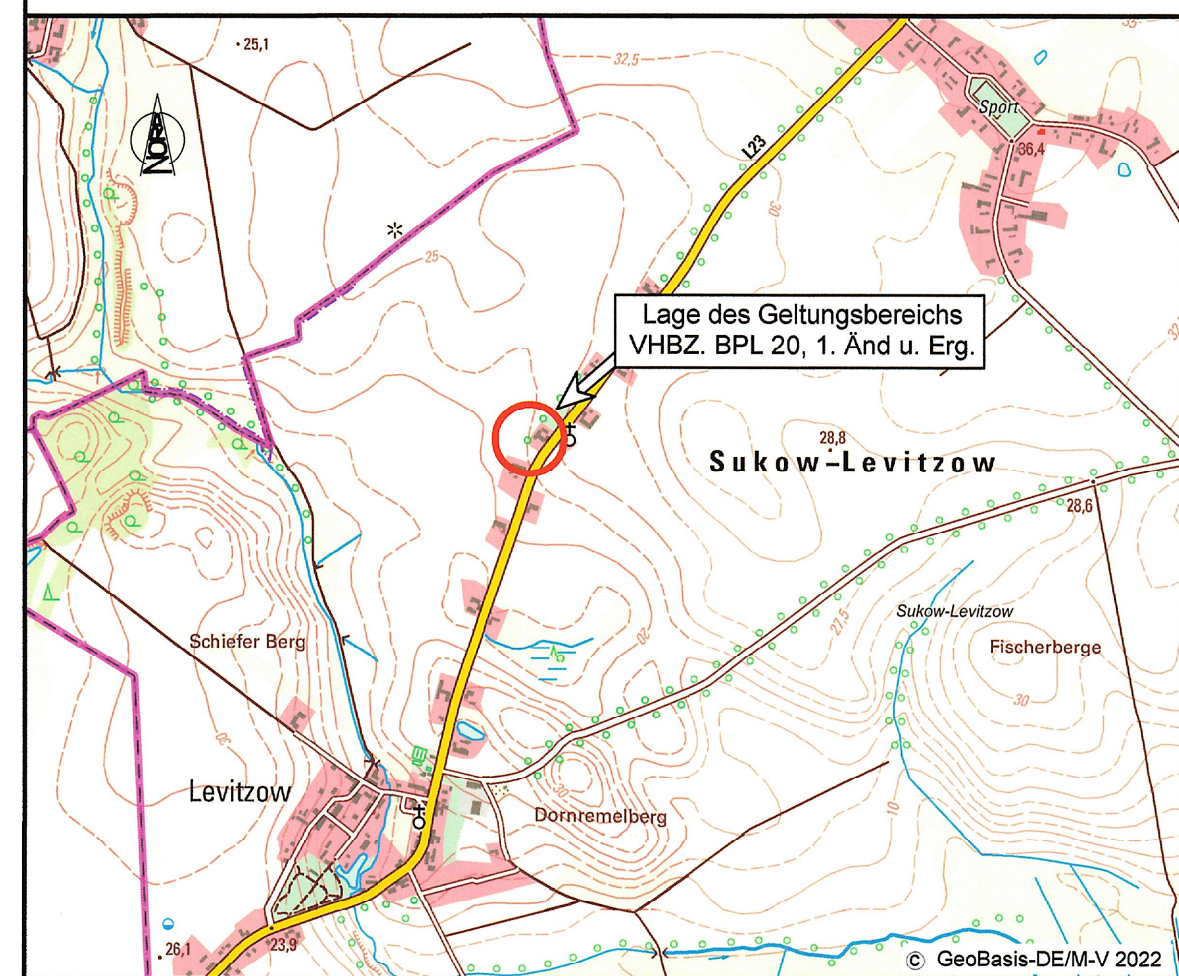
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

für das Gebiet des Landhauses Levitzow und südwestlich anschließender Flächen

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czifrlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.05.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgisches Schweiw am 08.10.2022 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 im Rahmen einer Auslegung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.01.2023 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.02.2023 bis 22.03.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.02.2023 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiw und am 13.02.2023 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-mecklenburgische-schweiw.de ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Sukow-Levitzow, den 13.06.2023



Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Demmin, den 2023-06-08



Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur