

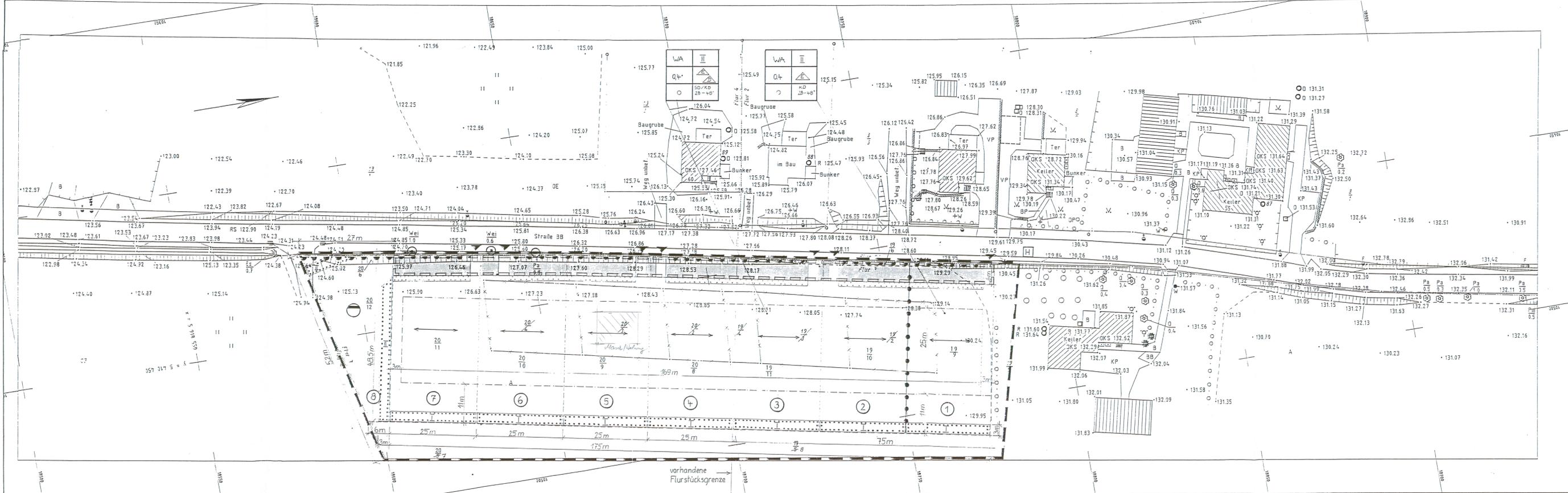
# SATZUNG

## DER GEMEINDE LICHTENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS PLANGEBIET „LICHTENBERG – AUSBAU“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie § 86 der LBAuO-M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M.-V. S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lichtenberg vom 27. August 1997 (BauGB) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nachfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Lichtenberg – Ausbau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen für eine örtliche Bauvorschrift (Teil B) erlassen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lichtenberg hat am 12.06.1998 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Kiek in“ des Amtes Feldberger Seenlandschaft am 14.07.1998 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.07.1998 bis 25.07.1998 erfolgt.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 27.08.1999 durchgeführt worden.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Die Beteiligung der für Raumordnung zuständigen Stelle gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) durchgeführt.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lichtenberg hat am 03.09.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.1998 bis 23.11.1998 nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift von der Gemeindevertretung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Kiek in“ des Amtes Feldberger Seenlandschaft am 06.10.1998 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 06.10.1998 bis 20.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lichtenberg hat die gebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbeziehungen am 02.06.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich lagerartiger Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, falls eine Prüfung nur grob erfolgt, ist die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neustreitz, den 02.06.99 Katasteramt
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 27.8.1999 von der Gemeindevertretung Lichtenberg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.8.1999 gebilligt.
- Lichtenberg, den 27.8.1999 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburg – Strelitz vom 27.9.1999, AZ: II 60.2...-ml/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Feldberg Lichtenberg, den 27.9.1999 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss (Beitrittsbeschluss) der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburg – Strelitz vom 27.9.1999, AZ: II 60.2...-ml/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen bestätigt.
- Lichtenberg, den 27.9.1999 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Kiek in“ des Amtes Feldberger Seenlandschaft am 06.10.1999 sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 06.10.1999 bis 20.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Feldberg Lichtenberg, den 27.9.1999 Der Bürgermeister



### TEIL A – PLANZEICHNUNG

#### LEGENDE

FESTSETZUNGEN – PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §9 BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B - Planes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgesch. nur im Dachgesch. zulässig ist	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Einzelhaus o. Doppelhaus zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Satteldach / Kruppelwalmdach	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 86 LBAuO
	Firschtung	
	Dachneigung	28 - 48 Grad
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende private Grundfläche/Rasenfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke – Ausgleichsmaßnahmen	
	Erhalt von Einzelbäumen	
	Fläche für Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB

#### BESTANDSERFASSUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Höhenangabe, Bezug HN
	vorhandener Baumbestand
	künftige fortfallende Flurstücksgrenze
	Bushaltestelle vorhanden
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (im Ausschnitt gemessene Zuschnitte der Baugrundstücke)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – TEIL B

- Nach § 9 BauGB**
- GESCHÖSSZAHL** (§ 20 BauNVO)  
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgesch. nur im Dachgesch. untergebracht werden darf.
  - TRAUFHÖHE** (§ 16 BauNVO)  
Für alle Gebäude gilt eine Traufhöhe von höchstens 4,30m über der natürlichen Geländeoberfläche.
  - ÜBERBAUBARE FLÄCHEN DES BAUGRUNDSTÜCKES** (§ 23 BauNVO)  
Hauptgebäude und Nebengebäude dürfen nur auf dem Teil des Baugrundstückes errichtet werden, der innerhalb der angegebenen Baugrenze liegt, Garten sowie Gewächshäuser für die Selbstversorgung ausgenommen.
  - GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 12 Bau NVO)  
Garagen sind nur im ersten Vollgesch. (§ 2 BauO) über der Gehwegoberfläche zulässig (keine Tiefgaragen). Stellplätze für PKW und Carports dürfen auch zwischen der Grundstücksgrenze und Baugrenze entstehen. Zusätzlich zu den Garagen sind mindestens zwei Stellplätze für PKW einzurichten. Es muss gewährleistet werden, daß der öffentliche Straßenbereich nicht zum Parken und Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.
  - FESTSETZUNG VON LEITUNGSRECHTEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
Für die Begünstigten der Grundstücke 1 – 7 ist das Leitungsrecht in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich zu gewähren.
  - GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)  
Die straßenbegleitend vorhandenen Bäume (2 Weiden, 1 Pappel) sowie die Neuanpflanzungen sind zu erhalten und bei Baulätigkeit vor Beschädigungen zu schützen. Die östlich der Kreisstraße gelegene öffentliche Grünfläche als Wiesentfläche hat eine Breite von 2,50 – 3,50m und ist von jeglicher Bebauung ausgenommen. Zusätzlich ist östlich im Anschluß an die öffentliche Grünfläche zur privaten Grundstücksgrenze eine 6,00m breite Rasenfläche (z.T. im vorhandenen Böschungsbereich) anzulegen. Die vorhandenen Böschungen sind zu den Grundstückszufahrten abzufächern. Die Standorte mit Pflanzangebot für Hecken sind in begründeten Fällen geringfügig veränderbar (Zufahrtszufahrten). Bei Grundstückseinfahrten muß zu den Bäumen ein Abstand von mindestens 2,00m von jeder Seite eingehalten werden. Die gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken sollen als geschlossene Pflanzung angelegt und auf Dauer erhalten werden. Zusätzlich zu standortheimischen Gehölzen können Pflanzen wie Bauernjasmin, Flieder und Goldregen verwendet werden. Für Heckenpflanzungen (Schnitthecken) können Liguster, Weißdorn, Rotbuche oder Weißdorn verwendet werden. Die gemeinschaftliche Kläranlage ist zu den Wohngrundstücken und zur Straßenseite durch Hecken- und Gebüschpflanzung aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Gehölzen abzupflanzern.

#### 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Neben der Einhaltung der höchstens zulässigen Überbauung ist im Rahmen des Ausgleiches das Anlegen von Hecken / Schutzpflanzungen als freiwachsende Hecke durch den privaten Bauherrn erforderlich. Diese hat er auf seinem Grundstück in O – W Richtung (s. auch Teil A – Planzeichnung) zu realisieren. Sie sind in einer Breite von 3,00m auf einer Gesamtlänge von 25,00m anzulegen.
- Für freiwachsende Hecken in Pflanzbereich 1 und II sind folgende Gehölze zulässig:
- Straucher:  
 Pflaumenzweigen (Symphoricarpos albus / laevigatus)  
 Schneebere (Prunus spinosa)  
 Schlehe (Crataegus monogyna)  
 Weißdorn (Rosa canina)  
 Heckenrose (Sambucus nigra)  
 Holunder (Cornus alba, Sibicaria)  
 Hartriegel (Philadelphus coronatus)  
 Bauernjasmin (Corylus avellana)  
 Hasel  
 Kamelkörbe
- Für Pflanzbereich II sind darüber hinaus folgende Bäume als Überhalter innerhalb der o.g. Hecken zulässig:  
 Bäume:  
 Feldahorn (acer camptre)  
 Spitzahorn (acer platanoides)  
 Hausleuchte (carpinus betulus)  
 Eberesche (sobus antiparia)

#### Nach § 96 Abs. 1 und 4 LBAuO Örtliche Bauvorschriften

- GEBÄUDESTELLUNG** (§ 86 LBAuO)  
Wohngebäude sind in Traufstellung zur Straße zu errichten.
- DACHNEIGUNG** (§ 86 LBAuO)  
Dachneigungen zwischen 28 und 48 Grad sind zulässig. Ausgenommen sind Gründächer, Garagen und Carports. Bei Schiepgedächern sind wenigstens 20 Grad erforderlich.
- DACHAUFBAUTEN** (§ 86 LBAuO)  
Dachaufbauten sind höchstens auf einem Drittel des Hauptgebäudes zulässig.
- DACHFORMEN** (§ 86 LBAuO)  
Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Kruppelwalmdächer zulässig.
- DACHEINDECKUNG** (§ 86 LBAuO)  
Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in rot oder braunen Farbtönen, unglasiert. Für Nebengebäude sind auch Pfandziegel sowie Eindeckungen mit Metall und Pappe zulässig.
- AUSSEHWÄNDE** (§ 86 LBAuO)  
Es sind Putzoberflächen sowie Verblendmauerwerk mit unglasierten nicht künstlich genarbten Vormauerziegeln in gelben und roten Farbtönen zulässig. Für die Bekleidung von Giebeln und im Drempebereich ist auch Holz zulässig.
- EINFRIEDRUNGEN** (§ 86 LBAuO)  
Einfriederungen zur Verhinderung von Wütschäden erfolgen mit einem Aufenzaun von 1,20m Höhe. Geschriebene und freiwachsende Hecken sind möglich. An der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Leitungsrechte ein 6,00m breiter Rasenstreifen anzulegen. Zäune und Hecken dürfen in diesem Bereich erst ab 6,00m von der Grundstücksgrenze angelegt werden. Die Einfriedung zur Straße als Zaun darf nicht höher als 1,20m sein.
- VERSIEGELUNG** (§ 86 LBAuO)  
Für Stellplätze auf den Grundstücken und sonstige auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (ausgenommen Terrassen) sind regenwasserdrückfähige Materialien zu verwenden, z.B. Rasengittersteine, Rasengrunderplatten, Schotterrasen.

### HINWEISE

- HINWEISE DES LANDESAMTES FÜR BODENDEKMALPFLEGE:**
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verständlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs.3).
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
- HINWEISE DES LANDESMESUREMENTSAMTES:**
  - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
  - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfunktions sind diese als kreisförmige Schutzfläche von zwei Meter Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
  - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen einen Gefährdung der Vermessungsmarken.
  - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodetische Punktmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.
  - Falls einer der genannten Punktmarken durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ein Antrag auf Verlegung des Punktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.
  - Zwischenhandlungen gegen genannte gesetzliche Bestimmungen sind, gemäß § 19 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg vom 21. Juli 1992 (GS M.-V. Gl. Nr.219-1), Ordnungswidrigkeiten und können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM und ggf. mit Schadenersatzforderungen geahndet werden.
- HINWEISE DES WASSERZWECKVERBANDES STRELITZ UND DES WASSER – UND BODENVERBANDES „OBERE HAVEL“:**
  - Für die Abwasserbeseitigung ist eine zentrale Schmutzwasserentsorgung lt. Abwasserkonzeption für 2002/03 geplant. Bei Realisierung der Bebauung vor 2003 ist eine Übergangslösung vorgesehen. Die Antragstellung ergibt an die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Mecklenburg – Strelitz. Für die Übergangslösung ist eine befristete Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband vorgesehen.
  - Für die Einleitmöglichkeit von geklärten Abwasser kommen die Vorflur / Gewässer L 132 oder L 135 in Frage.
  - Das Regenwasser ist als Vorzugslösung gemäß Landeswassergesetz auf dem Grundstück zu belassen. Eine zentrale Regenentwässerung ist nicht vorgesehen.
- HINWEISE DES STAATLICHEN AMTES FÜR UMWELT UND NATUR:**
  - Der im Rahmen des Baugeschens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß von den Baustellen eine geordnete Abfallentsorgung erfolgt kann.
  - Unmittelbar nach Fertigstellung sind die Grundstücke gemäß geltenden Regelungen zur Abfallbeseitigung anzumelden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 28. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZ V 90) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAuO-M-V) in der seit 30. April 1998 gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M.-V. S. 468 / 612)

id-Nr. 91

LANDKREIS MECKLENBURG – STRELITZ AMT FELDBERGER SEENLANDSCHAFT

**GEMEINDE LICHTENBERG**  
Gemeindeverwaltung Lichtenberg, Dorfstraße 44, 17259 Lichtenberg

**BEBAUUNGSPLAN NR.3 „LICHTENBERG – AUSBAU“**

Blattgröße: 59,60 x 113,50  
 Maßstab: 1:500  
 Datum: Februar 1999

Bearbeitungsstand:  
 Planfassung für  
 Genehmigung

Architekten Hoffmann-Jensen-Thiele / Fritz-Reuter-Straße 15 / 17033 Neubrandenburg / Tel. 0395/566143 / Fax: 0395/566144  
 rechtliche Beratung: Exmaler am 13.01.01 an Hom Reddig Bau  
 übergeben. R. 10.1