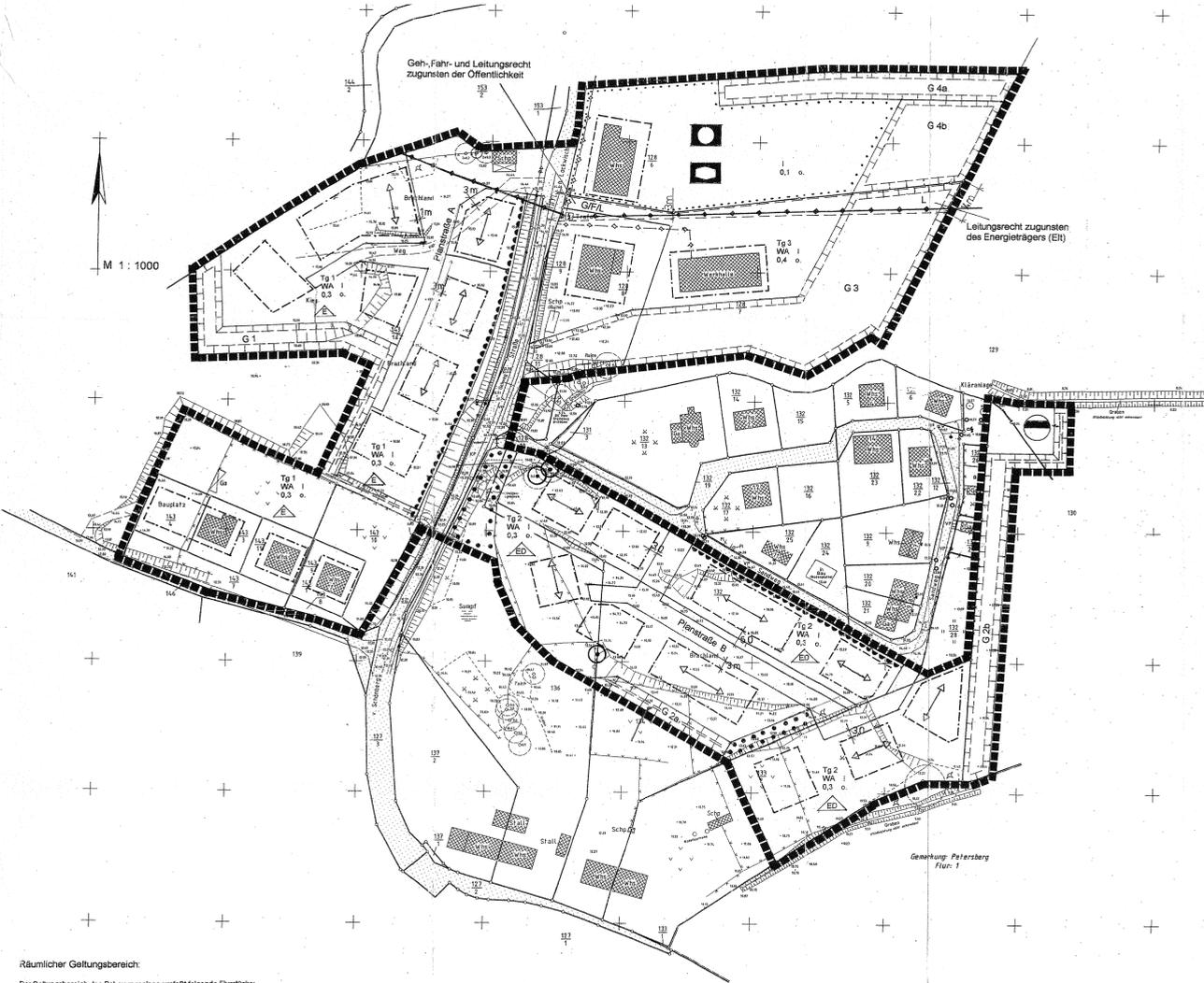


SATZUNG der GEMEINDE LOCKWISCH LOCKWISCH, HOF

über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 „An den Wiesen“

PLANZEICHNUNG TEIL A



Räumlicher Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:
127/20(a/w), 128/6; 128/7; 128/8; 128/9; 128/10(a/w); 128/11 (a/w);
132 (a/w); 133 (a/w); 133/1; 133/2 (a/w); 134 (a/w); 135; 136 (a/w);
140/1; 143/3; 143/4; 143/7; 143/8; 143/9; 143/10; 143/11; 143/12 (a/w);
144; 145
Gemarkung Lockwisch.
Die Flangebietfläche beträgt ca 5 ha.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Im WA Gebiet sind Vorhaben gem. § 4 Abs.2 Satz 3 und Abs.3 BauNVO unzulässig. Ausnahmeweise werden im Teilgebiet 3 (Tg.3) nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs.2 und 3 BauNVO zugelassen.
- Auf den Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind Anlagen für soziale Zwecke und öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung für Feuerwehr, Gemeindehaus und Büro sowie als Dorf- und Festplatz zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Für die Geschosflächenzahl wird die Obergrenze gem. § 16 Abs.2 BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis höchstens 30 von Hundert ist bei Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs.3 und 4 BauNVO zulässig.
- Als Traufhöhe für Wohngebäude mit Satteldach wird gem. § 16 Abs.2 und § 18 Abs.1 BauNVO ein maximaler Wert von 4,5 m über dem Mittel der Oberkante der Erschließungsfläche vor dem Grundstück festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der äußeren Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die jeweilige Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Erschließungsfläche im Bereich der Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.
- Barweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist vor Ort zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwasser Verwendung 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 und Abs. 1a BauGB

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. Nr.15 und § 1a BauGB
- Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G1 im Teilgebiet 1 ist die ungestörte Entwicklung einer Feldhecke als naturnaher Bereich zur Biotopvernetzung. Dafür sind Gehölze der Gehölzartenliste zu pflanzen.
- Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G2 im Teilgebiet 2 ist die Entwicklung einer naturnahen Feldhecke zur Biotopvernetzung zwischen den einzelnen Grundstücken. Dafür sind Gehölze der Gehölzartenliste zu pflanzen. Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G2b ist die Schaffung einer Sukzessionsfläche mit Initialpflanzungen aus 10 Gehölzgruppen (1 Gruppe = 3 Laubbolzhäuser, 5 Sträucher der Gehölzartenliste).
- Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G3 im Teilgebiet 3 ist die Schaffung von Sukzessionsflächen an den Böschungen bepflanzt mit 20 Gehölzgruppen (1 Gruppe = 3 Laubbolzhäuser, 5 Sträucher) (Gehölzartenliste 3).
- Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G4 im Teilgebiet 4 ist die Biotopvernetzung durch Entwicklung einer Feldhecke (Gehölze der Gehölzartenliste) und die Schaffung naturnaher Übergänge in die freie Landschaft durch Sukzessionsflächen G4b. Initialpflanzungen mit 5 Gehölzgruppen bestehend aus 3 Laubbolzhäuser und 5 Sträuchern der Gehölzartenliste sind in der Sukzessionsfläche G4b aufzunehmen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Die Freiflächen entlang der Erschließungsstraßen sind als Vegetationsflächen anzulegen.
- Gehölzartenliste:
Pflanzweise: pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen, mindestens alle 10m ein Baumheiser (Baumheiser, 150-175 cm hoch bzw. Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm):
Spiralobere, Stieleiche, Wildapfel, Wildbirne, Rotbuche, Hainbuche
Sträucher (2x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm):
Hase, Roter Hartriegel, Feldrose, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Eingetragter Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Liguster
- Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs.1a BauGB
Am Graben II. Ordnung, an den die Kläranlage angeschlossen ist, sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 50 Stück Kopfreiden (Salix alba) zu pflanzen.

III. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Im Plangebiet sind Satteldächer, Krüppeldachdächer und Pultdächer zulässig.
- Für die Wohngebäude sind Dachneigungen mit 35 bis 48° zulässig. Zur Eindeckung ist eine Handbochung mit Dachziegel-ziegeln in den Farben "Rot" bis "Braun" zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
- Für die gesamte Fassadenfläche wird der sichtbare Holzanteil auf maximal 50% begrenzt.
- Hinweis: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

- Hinweise:
- Zu elektrischen Anlagen sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.
 - In den Gefahrenbereich von Freileitungen (U_s > 1kV; allgemeiner Schutzabstand von 3m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingegriffen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muß jederzeit gewährleistet sein. Bestmögliche Sicherung der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.
 - Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabellöhle ist Handschachtung erforderlich. Leitungsstrassen sind von Bauplanungen freizuhalten.
 - Vor der Ausfüllung von Bauarbeiten ist es erforderlich, daß bei der Deutschen Telekom AG eine Auftragsbeziehung vorgelegt wird.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auffindende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S.128) 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

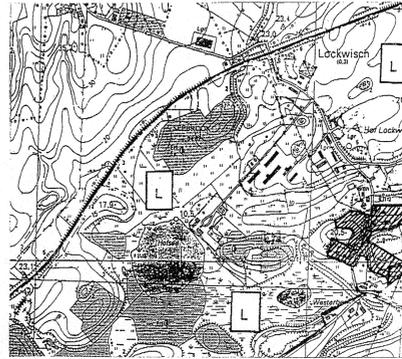
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) sowie in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.122), der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V Nr.16 S.467) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.04.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „An den Wiesen“ erlassen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, erlassen:

- Die Gemeinde Lockwisch hat in ihrer Sitzung am 28.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „An den Wiesen“ beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs.1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 28.04.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2001 über die Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Lockwisch hat am 28.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2001 bis zum 28.04.2001 während folgender Zeiten: 08.00 bis 18.00 Uhr öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Gemeindeverwaltung und durch öffentliche Bekanntmachung am 28.04.2001 im Rathaus Lockwisch, Hof, 28.04.2001 bekannt gemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 28.04.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, die die rechtserheblichen Flurstücke im Maßstab 1:10000 vorliegen. Begrenzungsflächen können nicht abgelesen werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Teil B) genehmigt worden. Deshalb haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung in der Zeit vom 28.04.2001 bis zum 28.04.2001 während folgender Zeiten: 08.00 bis 18.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und signifikanten 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 Aushang in der Zeit vom 28.04.2001 bis zum 28.04.2001 öffentlich bekannt gemacht worden. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Nr.2 BauGB durchgeführt.

10. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 28.04.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.04.2001 gebilligt.

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.04.2001, Az. V 11/2-2001, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgenehmigenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.04.2001 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 28.04.2001 bis zum 28.04.2001 öffentlich 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.04.2001 in Kraft getreten.



Übersichtplan M 1:10 000

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

begrenzt: nördlich durch bebauten Privatgrundstücke beiseitig der Gemeindestraße, östlich durch angrenzende Acker- und Wiesenflächen sowie durch das Bebauungsgebiet Nr. 2, südlich durch den Weg zur Mühlwiese sowie durch bebauten Privatgrundstücke, westlich durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Verfahrensstand:
Satzung