

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Levitzow, Flur 1



WA1		WA2	
O	II	O	I
GRZ 0,3	ED	GRZ 0,3	ED
DN ≥ 16°	SD, WD, PD	DN ≥ 32°	SD, WD, PD
FH 9,50 m über HBP		FH 8,50 m über HBP	
F mind. E= 700 m² / DHH= 400 m²		F mind. E= 700 m² / DHH= 400 m²	

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 9,50 m über Höhenbezugspunkt Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 9,50 m über +11,0 Höhenbezugspunkt

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

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

SD, WD, PD DN ≥ 32° Satteldach, Walmdach, Pultdach mit Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser hier: Pumpstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

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

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Hier: Zugunsten der Gemeinde

L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (Gewässer 2. Ordnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Hier: Zugunsten der Entscheidungsträger und der Gemeinde

HBP +11,9 Höhenbezugspunkt in Meter ü. HN (s. TTb 02.d) (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Feuchtbiotop (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V)

Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (SPA 09)

Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 (Geb. hinterlegt, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

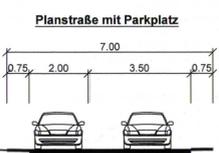
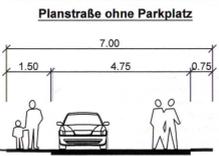
III. NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1 und WA2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Hausform
Dachneigung	Dachform
Firsthöhe in Meter über Höhenbezugspunkt	
Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte	



STRABENQUERSCHNITT M. 1:100:



TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 BauNVO)

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

a) Allgemein zulässige bauliche Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Gaststätten jeder Art sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

b) Nicht Bestandteil der Planung gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

c) Ferienwohnungen:

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist, neben der regulären Wohnnutzung, pro Wohngebäude Einzelhaus oder Doppelhaushälfte jeweils eine Ferienwohnung zulässig, die sich der Dauerwohnung in der Geschossfläche unterordnet. Zwingende Voraussetzung für die Ferienwohnung ist die überwiegende Dauerwohnnutzung im Wohngebäude. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 Abs. 2 und 6, § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) In allen Teilgebieten sind die Flächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen und Nebenanlagen nicht auf die zulässige maximale Grundflächenzahl anzurechnen.

b) Mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen sind bis zu einer Fläche von 30 m² nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) anzurechnen.

c) Die zulässige maximale Firsthöhe bezieht sich auf Meter über HN. Aufstehende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine, Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

d) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen für die Anlage von offenen Terrassen bis zu 6 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

e) Die zulässige maximale Firsthöhe im Teilgebiet WA 1 beträgt FH 9,5 m, im Teilgebiet WA 2 8,5 m über dem der Gebäudemitte nachfolgenden Höhenbezugspunkt.

f) Die Mindestgrundstücksgröße in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 beträgt für Einzelhäuser F mind. 700 m² und für Doppelhaushälften F mind. 400 m².

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind in Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. Davon unbenommen gilt die Regelung für Ferienwohnungen (Ziffer 01.c).

04. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 a BauGB, § 22 BauNVO)

a) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise.

b) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig.

05. Abstandstiefen von Nebenanlagen und Stellplätzen/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 müssen nach Landesrecht verfahrensfreie Anlagen gem. § 61 LBAuO M-V und in den Abstandsflächen zulässige Nebenanlagen sowie Vorbauten gem. § 6 (6) Nr. 2 LBAuO M-V einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 2,00 m einhalten, gem. § 9 (1) Nr. 2 a BauNVO. Garagen, Stellplätze gem. § 61 (1) b. und § 6 (7) LBAuO M-V und Wege sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

06. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen nur bis zu einer Tiefe von 16 m zur straßenzugewandten Grundstücksgrenze zulässig.

07. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind in Plangebiet nicht zulässig.

08. Aufschüttungen und Abragungen, vorhandenes Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 18 BauNVO)

Der vorhandene Geländeverlauf wird als zu bewahren festgesetzt, in Form von Höhenpunkten in Meter über HN. Aufschüttungen und Abragungen des vorhandenen Geländeunterbaus sind in allen Teilgebieten WA 1 und WA 2 nur bis maximal +1,00 m Höhe zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 02.d) darf - insbesondere im Fall von Aufschüttungen - nicht überschritten werden.

09. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die für die Baufeldfreimachung erforderliche Rodung von Gehölzen ist vor oder nach der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Als Brutzeit gilt die Zeit zwischen dem 01. März und dem 31. August. Die Baufeldberäumung von Freiflächen ist im Zeitraum zwischen dem 01. April und dem 30. Juni (Brutzeit der Schaafstelze) unzulässig.

10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) nördlich der Planstraße A gilt zugunsten

- der Träger der nördlich an das Plangebiet herangeführten Drainagen, Kanäle und Leitungen,
- der Anlieger der daran angrenzenden Grundstücke im Plangebiet,
- der Träger der Ver- und Entsorgung des Gebietes einschließlich Medienträger,
- der Gemeinde Sukow-Levitzow,
- dem für Oberflächen- und Drainagewasser zuständigen Wasser- und Bodenverband.

Eine hochbauliche Nutzung der mit dem GFL belasteten Fläche ist ausgeschlossen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L) südlich der Planstraße A gilt zugunsten

- der Träger der nördlich an das Plangebiet herangeführten Drainagen, Kanäle und Leitungen,
- der Gemeinde Sukow-Levitzow,
- dem für Oberflächen- und Drainagewasser zuständigen Wasser- und Bodenverband.

Eine hochbauliche Nutzung der mit dem Leitungsrecht belasteten Fläche ist ausgeschlossen.

11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und § 9 (1 a) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den zentralen Grünflächen des Plangebietes sind von jeder hochbaulichen Nutzung, von Versiegelung, von Ablagerungen jeglicher Art, von intensiver gärtnerischer Nutzung und von - auch baugenehmigungsfreien - Nebenanlagen freizuhalten.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dient der Erholung und dem Aufenthalt im Freien. Zulässig ist die Aufstellung von Spielgeräten, Sitzbänken, etc. .

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

01. Dächer

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

02. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar sind. Eine über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodenkennlinie

Für Bodenkennlinie, 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale 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 Bodenunterbaus nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Das durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2 hervorgerufene Ausgleichserfordernis beträgt 1.325 Flächenäquivalente. Diese werden dem Okonorto LRO-024, Gemarkung Kieverhof, Flur 2, Flurstück 172/2 der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (AöR) zugeordnet.

04. Gewässer zweiter Ordnung

Die in der Planzeichnung südlich der Planstraße mit einem Leitungsrecht kenntlich gemachte Gewässertrasse ist in einem Abstand von mindestens 5 m beidseitig von jeglicher Bebauung freizuhalten.

SATZUNG

ÜBER DIE

2. (vereinfachte) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 2 DER GEMEINDE SUKOW-LEVITZOW LANDKREIS ROSTOCK

für das Gebiet südöstlich 'An der Landstraße', östlich 'Bukower Weg', nördlich landwirtschaftlicher Flächen und westlich des in die Straße 'Zum Dorremer' einmündenden Weges



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

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO M.-V.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.04.2017 folgende Satzung über die 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtl. Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz am 19.11.2016 erfolgt.

02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2016 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

03. Die nach § 13 Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

04. Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2017 den Entwurf der 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 2, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2017 bis 28.03.2017 während folgender Zeiten: Montag 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr, Donnerstag 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr, Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.02.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den 02.03.2017
[Signature] Amtsvorsteher

07. Der katastermäßige Bestand am 02.05.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Rostock, den 02.05.2017
[Signature] Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2017 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat die 2. (vereinf.) Änd. des Bebauungsplanes Nr. W 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.04.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfaches Beschluss gebilligt.

Teterow, den 05.04.2017
[Signature] Bürgermeister

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

Teterow, den 02.03.2017
[Signature] Amtsvorsteher