

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Eldepark“ der Gemeinde Lewitzrand

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.03.2025 folgende Satzung der Gemeinde Lewitzrand über den Bebauungsplan Nr. 7 „Eldepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eldepark“ der Gemeinde Lewitzrand am 27.03.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Lewitzrand, d. 02.04.2025
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Eldepark“ der Gemeinde Lewitzrand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.03.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Lewitzrand, d. 02.04.2025
Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Eldepark“ der Gemeinde Lewitzrand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Lewitzrand, d. 08.04.2025
Der Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 „Eldepark“ der Gemeinde Lewitzrand, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Parchimer Umland Nr. 4 am 25.04.2025 und im Internet unter <https://www.amt-parchimer-umland.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 7 „Eldepark“ in Kraft.

Lewitzrand, d. 28.04.2025
Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- FHG** Sondergebiete die der Erholung dienen "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
- Dauwo./Fewo.** Sonstige Sondergebiete "Dauer- und Ferienwohnen" (§ 11 BauNVO)
- Bild./Tour.** Sonstige Sondergebiete "Bildung und Tourismus" (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 8m** Firsthöhe als Höchstmaß

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

- Baugrenze**
- o** offene Bauweise

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Sonstige Planzeichen

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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)**

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wald (§ 2 LfWaldG)**

- Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)**

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksnummer**
- Bestandsgebäude**
- Abriss Gebäude**
- Bemaßung**
- reduzierter Waldabstand 25 m**
- Bestandsbäume (Krontraufe + 1,5m Baumschutz)**
- zur Fällung beantragte Bäume**

NUTZUNGSSCHABLONE

- SO** Gebietscharakter
- FHG** Zweckbestimmung
- o** Grundflächenzahl
- I** Firsthöhe als Höchstmaß
- FH 8m** Geschossigkeit als Höchstmaß
- o** offene Bauweise

II. Hinweise

Artenschutz

1. Die Baufeldfreimachung hat, zum Schutz der Amphibien, Reptilien und Brutvögel, von Mitte August bis Ende Oktober zu erfolgen. Im Vorfeld ist ein Reptilien- / Amphibienschutzzaun (Fertigstellung bis Ende Februar) um das Gelände zu stellen und über den gesamten Zeitraum intakt zu halten. Die regelmäßige Kontrolle ist zu protokollieren (ökologische Baubegleitung). Im Aktivitätszeitraum sind Amphibien und Reptilien abzusammeln und in Bereiche außerhalb des Baufeldes, welche eine Eignung als Lebensraum aufweisen, zu setzen. Dies hat so lange zu erfolgen, bis bei dreimaligem Absuchen kein Tier mehr gesichtet wird. Beim Auffinden von Brutstätten (Vögel) oder anderweitiger besonders oder streng geschützter Arten, ist vor jeder Maßnahme die untere Naturschutzbehörde zu informieren, um geeignete Maßnahmen abzustimmen.
2. Die gesamte Baumaßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die ausführende Firma ist der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen.
3. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28./29. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämnungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Baubegleitung festzulegen und sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.
4. Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.
5. Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtgehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Baumschutz

1. Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen DIN 18920 und R SSB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen-Ausgabe 2023) sowie die H ArbB (Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen - Ausgabe 2017) als verbindliche Arbeitsgrundlage zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. Im überplanten Baubereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Da keine Vermessung der Bäume vorliegt, wurde eine Lageeindeutigkeit nach Luftbild und Begehung vor Ort vorgenommen. Die Bäume, die erhalten bleiben sind bereits mit dem Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) dargestellt, um Baumschäden minimieren zu können. Neue Bepflanzung muss mit Bauantrag/Bauanzeige durch Vermessung der Bestandsbäume die Einhaltung des Baumschutzes nachweisen.
3. Die Naturschutzgenehmigung für die Fällung von sieben Einzelbäumen im Plangebiet wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 11.09.2024 erteilt.

Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz in der Begründung sind zu beachten.

Gewässerschutz

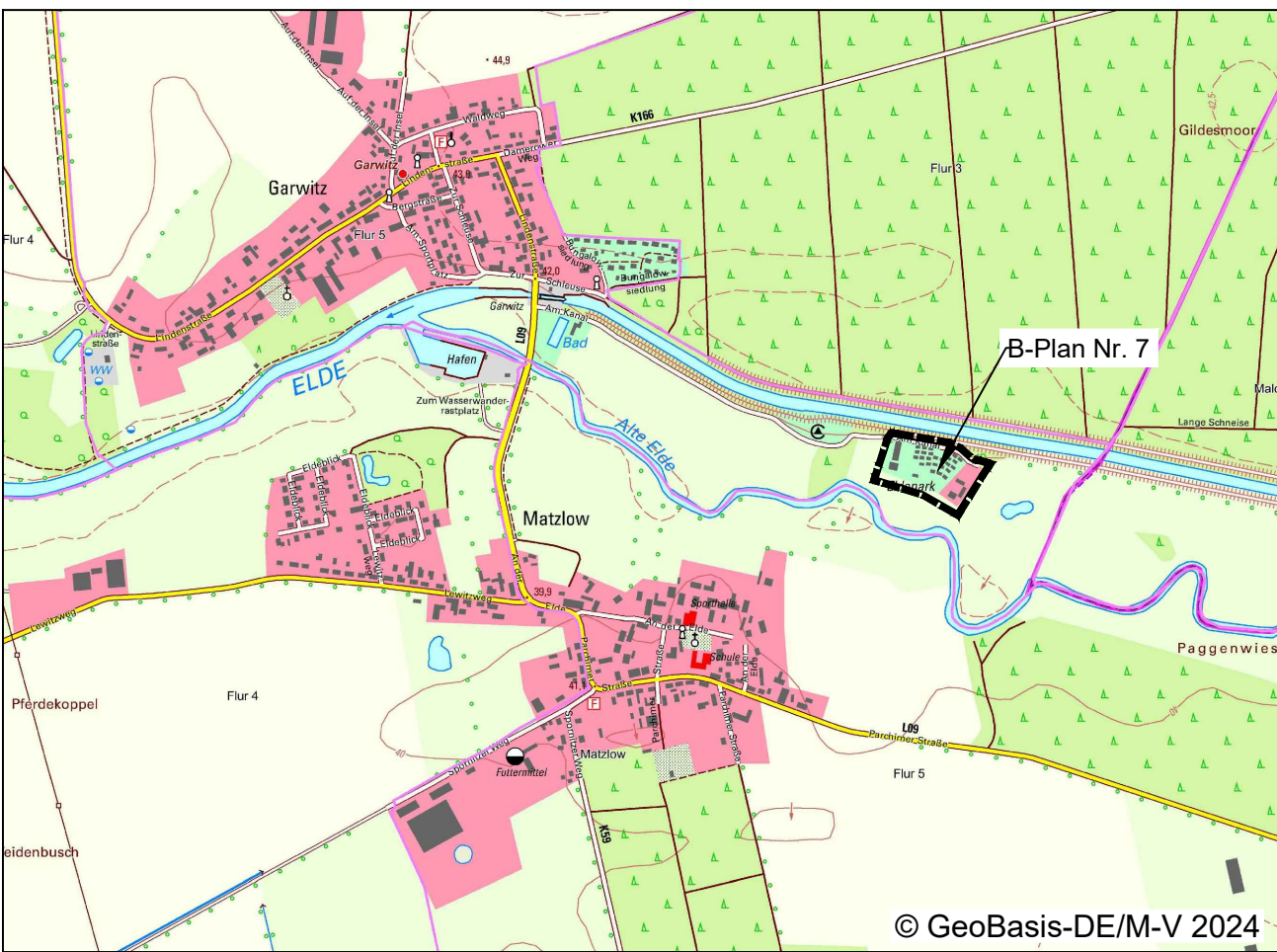
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V (Müritz-Elde-Wasserstraße). Die Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50 m Gewässerschutzstreifen wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 16.09.2024 erteilt.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der TWSZ IIb der Wasserfassung Garwitz. Der Schutz des Grundwassers ist zu gewährleisten. Die Verbot und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verkehrssicherung

Aus Gründen der Verkehrssicherung und des Kontroll- und Unterhaltungsaufwandes für die öffentliche Straße „Am Kanal“ sowie zur Verringerung von Gefahren für die Standsicherheit des angrenzenden Erdammes der Müritz-Elde-Wasserstraße sollte für alle neu zu pflanzenden Bäume ein Mindestabstand von 10 m zum Straßenflurstück eingehalten werden.



Kopie

rechtsverbindlich:	25.04.2025
Endfassung:	Oktober 2024
Entwurf:	Januar 2024
Planungsstand	Datum
Bebauungsplan Nr. 7 "Eldepark"	
Gemeinde Lewitzrand	
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Gemarkung Garwitz Flur 5	
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de	
Maßstab 1 : 500	