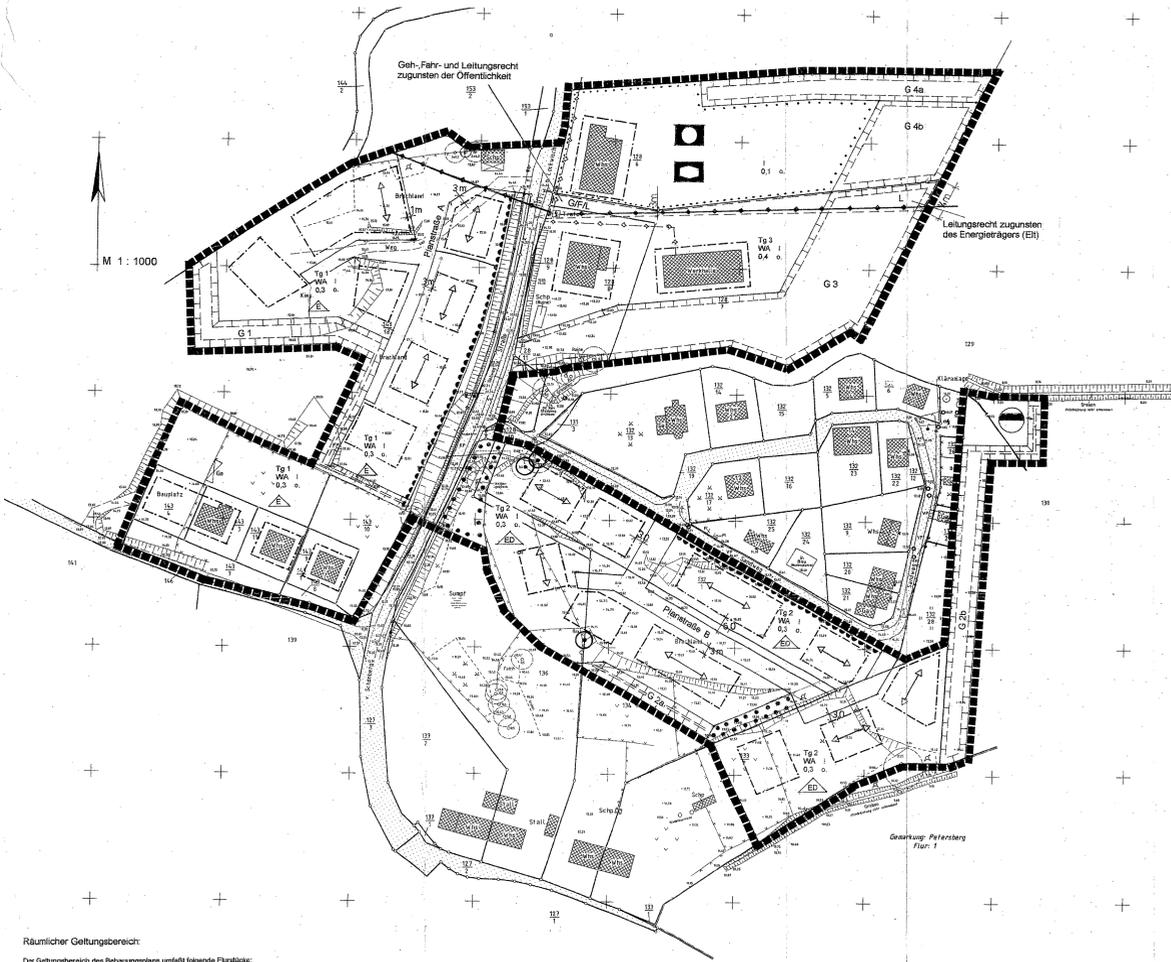


SATZUNG der GEMEINDE LOCKWISCH LOCKWISCH, HOF

über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 „An den Wiesen“

PLANZEICHNUNG TEIL A



Räumlicher Geltungsbereich:
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:
 127 (Bauz. 1), 128 (Bauz. 1), 129 (Bauz. 1), 130 (Bauz. 1), 131 (Bauz. 1), 132 (Bauz. 1), 133 (Bauz. 1), 134 (Bauz. 1), 135 (Bauz. 1), 136 (Bauz. 1), 137 (Bauz. 1), 138 (Bauz. 1), 139 (Bauz. 1), 140 (Bauz. 1), 141 (Bauz. 1), 142 (Bauz. 1), 143 (Bauz. 1), 144 (Bauz. 1), 145 (Bauz. 1), 146 (Bauz. 1), 147 (Bauz. 1), 148 (Bauz. 1), 149 (Bauz. 1), 150 (Bauz. 1), 151 (Bauz. 1), 152 (Bauz. 1), 153 (Bauz. 1), 154 (Bauz. 1), 155 (Bauz. 1), 156 (Bauz. 1), 157 (Bauz. 1), 158 (Bauz. 1), 159 (Bauz. 1), 160 (Bauz. 1), 161 (Bauz. 1), 162 (Bauz. 1), 163 (Bauz. 1), 164 (Bauz. 1), 165 (Bauz. 1), 166 (Bauz. 1), 167 (Bauz. 1), 168 (Bauz. 1), 169 (Bauz. 1), 170 (Bauz. 1), 171 (Bauz. 1), 172 (Bauz. 1), 173 (Bauz. 1), 174 (Bauz. 1), 175 (Bauz. 1), 176 (Bauz. 1), 177 (Bauz. 1), 178 (Bauz. 1), 179 (Bauz. 1), 180 (Bauz. 1), 181 (Bauz. 1), 182 (Bauz. 1), 183 (Bauz. 1), 184 (Bauz. 1), 185 (Bauz. 1), 186 (Bauz. 1), 187 (Bauz. 1), 188 (Bauz. 1), 189 (Bauz. 1), 190 (Bauz. 1), 191 (Bauz. 1), 192 (Bauz. 1), 193 (Bauz. 1), 194 (Bauz. 1), 195 (Bauz. 1), 196 (Bauz. 1), 197 (Bauz. 1), 198 (Bauz. 1), 199 (Bauz. 1), 200 (Bauz. 1).
 Die Flurstücksgrenzen betragen 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	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	gem. § 19 BauNVO
2. Bauweisen	offene Bauweise Baugrenze Firsrichtung	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gem. § 22 BauNVO gem. § 23 BauNVO
3. Flächen für Gemeinbedarf	öffentliche Verwaltung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	gem. § 22 BauNVO gem. § 22 BauNVO
4. Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB 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	ElI-Leitung (unterirdisch) ElI-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 Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b
9. Sonstige Planzeichen	Grenze des städtischen Geltungsbereichs Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	gem. § 9 Abs. 7 BauGB gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
10. Darstellungen ohne Normcharakter	vorhandene Flurgrenze Flurstücksbezeichnung Bestehende bauliche Anlage Tg Bezeichnung der Teilgebiete	gem. § 2 Abs. 2 PlanV 90

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. In WA Gebiet sind Vorhaben gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise werden im Teilgebiet 1 (Tg 1) nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen.

1.2. 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, Gemeinhaus und Büro sowie als Dorf- und Festplatz zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1. Für die Geschosshöhenzahl wird die Obergrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis höchstens 30 von Handert ist bei Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO zulässig.

2.2. 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 Erdreichsfläche vor dem Grundstück festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der äußeren Scheitellinie der Außenwand mit der Dachhaut. Die jeweilige Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Erdreichsfläche im Bereich der Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Gem. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

4.1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist vor Ort zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwasserverwendung zu sammeln. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist unzulässig.

II. Grünordnung – Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b und Abs. 1a BauGB

1.1. Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G1 im Teilgebiet 1 ist die ungestörte Entwicklung einer Feldhecke als naturnaher Bereich zur Biotopvernetzung. Dafür sind Gehölze der Gehölzartliste zu pflanzen.

1.2. Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G2a im Teilgebiet 2 ist die Entwicklung einer naturnahen Feldhecke zur Biotopvernetzung zwischen den einzelnen Grundstücken. Dafür sind Gehölze der Gehölzartliste zu pflanzen. Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G2b ist die Schaffung einer Sukzessionsfläche mit Initialpflanzungen aus 10 Gehölzgruppen (Gruppe = 3 Laubbolzbäume, 5 Sträucher der Gehölzartliste).

1.3. Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G3 im Teilgebiet 3 ist die Schaffung von Sukzessionsflächen in den Höhenlagen beplant mit 20 Gehölzgruppen (1 Gruppe = 3 Laubbolzbäume, 5 Sträucher) (Gehölzartliste 3).

1.4. Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G4a im Teilgebiet 4 ist die Biotopvernetzung durch Entwicklung einer Feldhecke (Gehölze der Gehölzartliste) und die Schaffung naturnaher Übergänge in die freie Landschaft durch Sukzessionsflächen G4b. Initialpflanzungen mit 5 Gehölzgruppen bestehend aus 1 Laubbolzbauer und 5 Sträuchern der Gehölzartliste sind in der Sukzessionsfläche G4b aufzunehmen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1. Die Frühdlingen entlang der Erdbauflughangränder sind als Vegetationsflächen anzulegen.

2.2. Gehölzartliste:
 Pflanzweise: pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen, mindestens alle 10m ein Baumhäuter
 Pflanzenarten: Bäume: Buchen, 150-175 cm hoch bzw. Hochstämme, Stämmehöhe 14 - 16 cm; Spitzahorn, Stieleiche, Wildapfel, Wildbirne, Rotkeule, Hainbuche (ex verplant, ohne Ballen, 80-100 cm); Sträucher: Hasel, Roter Harnleber, Feldrose, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Jungfrüher Weißdorn, Gewöhnlicher Schneebühl, Liguster

4. Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB
 An Graben II. Ordnung, an den die Kläranlage angeschlossen ist, sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 50 Stück Kopfwälder (Salix alba) zu pflanzen.

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

1. Im Plangebiet sind Satteldächer, Krüppelwälderdächer und Pultdächer zulässig.

2. Für die Wohngebäude sind Dachneigungen mit 15 bis 48° zulässig. Zur Eindeckung ist eine Hartbedeckung mit Dachneigenen > 15° in den Farben "Rot" bis "Braun" zulässig. Glasierete Dachziegel sind unzulässig.

3. Für die gesamte Fassadenfläche wird der sichtbare Holzanteil auf maximal 50% begrenzt.

4. Hinweis: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 I BauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise:

1. Zu elektrischen Anlagen sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.

2. In den Gefahrenbereich von Freileitungen (L₀ > 1kV; allgemeiner Schutzabstand von 3m zum äußeren, ungeschützten Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Mastenzone muß jederzeit gewährleistet sein. Beschränkungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

3. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabeltrassen ist Handschneidung erforderlich. Leitungsstrassen sind von Baupflanzungen freizuhalten.

4. Vor der Ausföhrung von Bauarbeiten ist es erforderlich, daß bei der Deutschen Telekom AG eine Antragsbescheinigung vorgelegt wird.

5. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sind und eventuelle auffindbare Funde gemäß § 11 DMSG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

6. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DMSG M-V (GVR, M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 128) die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 Föhrer, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfüllung erfolgt 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 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), der Planungsverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.05.1998 (GVBl. M-V Nr. 16 S. 407) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung von Lockwisch, Hof der folgende Bebauungsplan beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

1. Die Gemeinde Lockwisch hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

4. Die von der Planung herleitende Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung Lockwisch hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

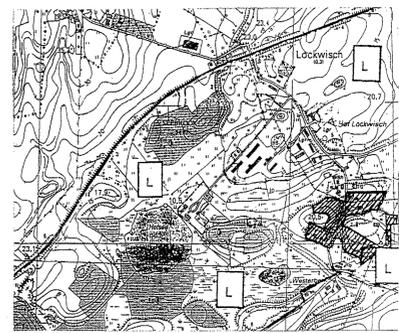
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Ausübung in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der katastrmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur großverföhrigen, da die rechtsverföhrliche Situation im Maßstab vorliegt. Regelmäßigkeiten können nicht abgeleitet werden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Deshalb haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und organisierten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Ausübung in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Nr. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erlassen.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeföhrt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhaltl. Ausmaß zu erlangen ist, sind durch Ausübung in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gehöhrmachung der Vorlegung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Ertragsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.



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

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

Verfahrensstand:
 Satzung
 Lockwisch, Oktober 2000