

# SATZUNG DER GEMEINDE LOCKWISCH

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An den Wiesen"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:1000



**Nutzungsschablonen**

<b>WA 1</b>	<b>Io</b>	<b>WA 3</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,3		GRZ 0,3	
<b>WA 2</b>	<b>Io</b>	<b>WA 4</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,3		GRZ 0,15	
	<b>Io</b>		
GRZ 0,1			

**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- 1. Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Öffentliche Verwaltung
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Hausanschluss elektrisch, unterirdisch
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen - Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen, mit lfd. Nummerierung
  - Feldhecke, öffentlich
  - Sukzessionsfläche, öffentlich
  - Zäsurgrün, öffentlich
  - Extensivweide, privat
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
  - Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 128/7 zu belastende Flächen
  - Mit Leitungsrechten zu Gunsten des örtlichen Stromversorgers zu belastende Fläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild übernommen, Lage ungenau
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Bemaßung in m
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild übernommen, Lage ungenau
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Bemaßung in m

★ geändert in Erfüllung der mit der Genehmigung vom 09.02.2017 (Aktenzeichen 13074045 B5-1.Ä.2016) verbundenen Auflage

Plangrundlagen:  
Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Lockwisch, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5, Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, eigene Erhebungen

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen sowie von örtlichen Bauvorschriften. Im Rahmen der Änderung werden im Wesentlichen die Bauzonen, Firstrichtungen und die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie von Nebenanlagen den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten angepasst. In Teilflächen wird eine Umwidmung von Grünflächen in Baugebiete vorgenommen soweit die Festsetzungen des Ursprungsplanes z.B. durch Überbauung nicht mehr umsetzbar sind. Zur Klarstellung werden Baugebiete in öffentliche Grünflächen umgewidmet, wenn für diese Maßnahmen zugeordnet. Die im Ursprungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden an die tatsächlichen Grenzen des Straßenraums angepasst. In den örtlichen Bauvorschriften werden Änderungen bezüglich der zulässigen Dachfarben und der Dachformen vorgenommen. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 1. Änderung jedoch nicht berührt.

**Präambel**

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lockwisch vom 08.09.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der Gebietsbezeichnung "An den Wiesen", gelegen in Lockwisch, umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, erlassen.

**Teil B – Text**

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)  
Pkt. I. 1.1 S. 2 wird wie folgt neu gefasst:  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)  
Pkt. I. 2 wird wie folgt ergänzt:  
2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 durch Nebenanlagen überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO).
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)  
Pkt. I. 3.1 wird wie folgt neu gefasst:  
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20, Abs. 1a BauGB)  
Den in der 1. Änderung festgesetzten Grünflächen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen in Pkt. II 1.1 - 1.4 des Ursprungsplanes zugeordnet:  
Grünfläche 1 - Maßnahme G 1, Grünfläche 2 - Maßnahme G 4a, Grünfläche 3 - Maßnahme G 4b. Die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen G 2a, G 2b und G 3 entfallen.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)  
Pkt. III 1. wird wie folgt neu gefasst:  
Im Plangebiet sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Puttdächer zulässig.  
Pkt. III 2 S. 2 wird wie folgt neu gefasst:  
Als Dachendeckung sind ausschließlich rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**  
Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

**Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Abfalllagerungen oder Altlastenverdächtigkeiten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht auf der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Jedlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Im Ursprungsplan wurden den in dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Grünflächen folgende Maßnahmen zugeordnet:  
**Grünfläche 1:** Die ungestörte Entwicklung einer Feldhecke als naturnaher Bereich zur Biotopvernetzung.  
**Grünfläche 2:** Die Biotopvernetzung durch Entwicklung einer Feldhecke und die Schaffung naturnaher Übergänge in die freie Landschaft durch Sukzessionsflächen.  
**Grünfläche 3:** Sukzession und Initialpflanzungen mit 5 Gehölzgruppen bestehend aus 3 Laubholzarten und 5 Sträuchern.

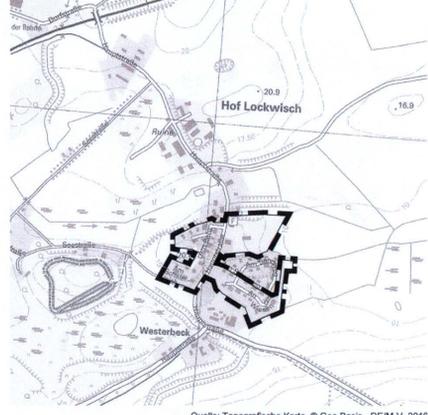
Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugte Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 7504 Punkten wird dem von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anerkannten Ökokoonto Neundorfer Moor (Reg. Nr. Sch-001) in den Gemarkungen Radegast, Wakenstädt und Neundorfer zugeordnet.

Dazu werden zwischen der Gemeinde Lockwisch und der Verwaltung des Ökokoonto vertragliche Regelungen getroffen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.04.2014. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 24.04.2015 erfolgt.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die für Raumordnung und Landschaftsprüfung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) im Schreiben vom 05.05.2015 beteiligt worden.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat am 23.03.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Bestandsnr. 10/16 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 04.06.2015 während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat den vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 22.04.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichtergrünen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar den 21.03.2017 (Siegel)
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 08.09.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.09.2016 gebilligt.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Landrats Nordwestmecklenburg vom 09.02.2017, Az.:13074045-B5-1.Ä.2016, in einer Auflage und Hinweisen erteilt.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die mit der Genehmigung verbundenen Auflage wurde erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden vorzulegen ist, eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 22.02.17 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land 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 Fälligkeit und Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit dem Datum der Erteilung in Kraft getreten.  
Lockwisch, den 14.2.17 (Siegel)

**Übersichtplan**



**Satzung der Gemeinde Lockwisch**  
über die  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**  
"An den Wiesen"

gelegen in Lockwisch Hof westlich und östlich der Hauptstraße, umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5

SATZUNGSBESCHLUSSE AM 08.09.2016  
ergänzt durch Aufgabenerfüllung

