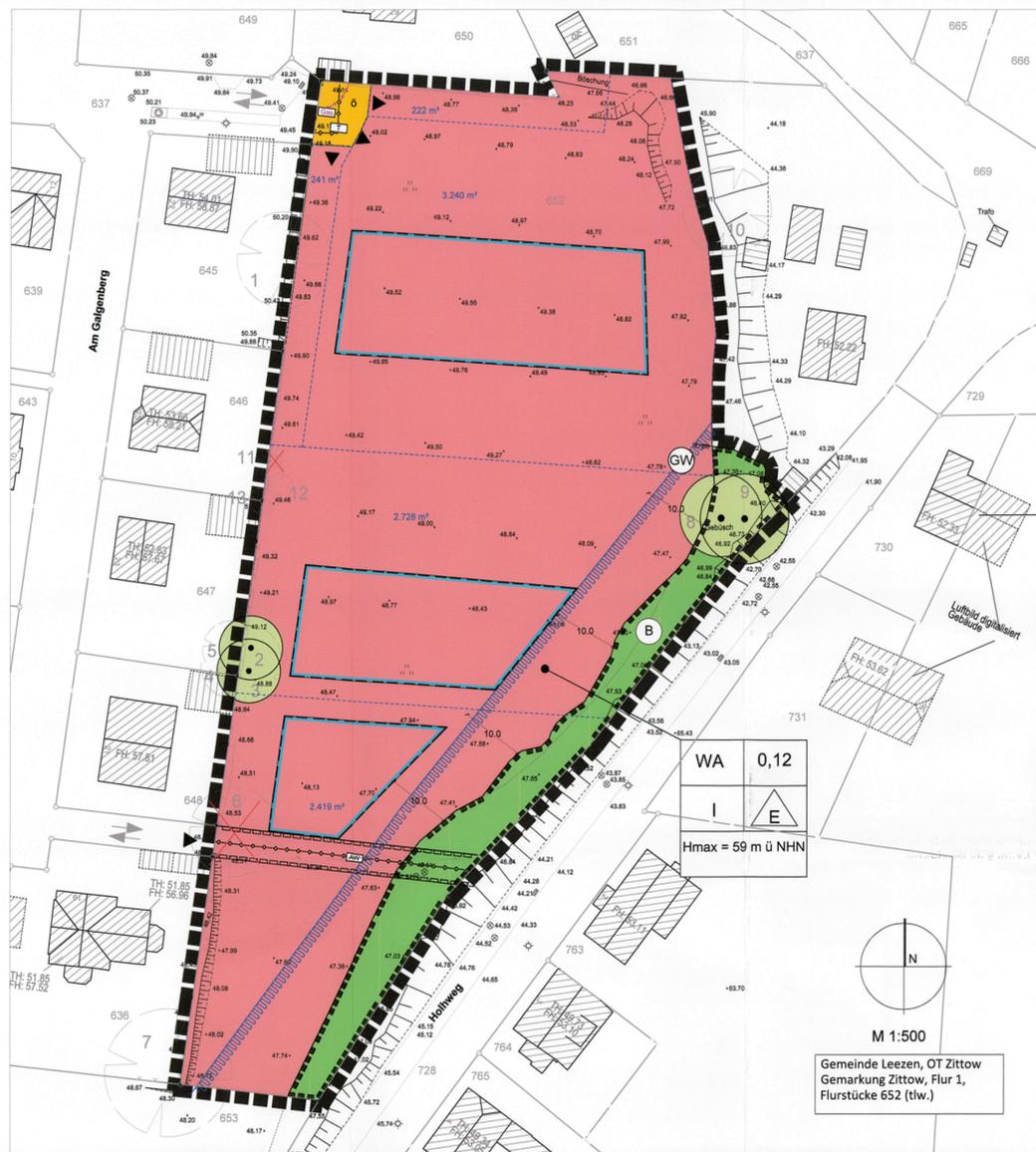


# GEMEINDE LEEZEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "WOHNBEBAUUNG NORDWESTLICH HOHLWEG"



**PRÄAMBEL**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung nordwestlich Hohlweg" der Gemeinde Leezen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBAuO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323).

**KATASTERMÄSSIGER BESTAND**

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüro Stefan Reiche am 16.03.2016 gemessen und am 04.04.2016 bearbeitet. Die aktuellen Flurstücksgrenzen wurden dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB**

**gesetzlich geschützte Biotope § 20 NatSchAG M-V i.V.m. § 30 BNatSchG**

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder/und die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohl notwendig sind.

**Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung § 51 WHG**

Der entsprechend gekennzeichnete Teilbereich des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Zittow" MV\_WSG\_2335\_02.

## TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

**Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahme können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

**Höhe baulicher Anlagen**

Der Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen ist NHN. (§ 18 BauNVO)

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

**M1** Die Befestigung von Zufahrten und -wegen sowie Stellplätzen auf den Grundstücken hat ausschließlich mittels nicht vollständig versiegelten Materialien zu erfolgen. Zulässig sind u.a. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, offenes Pflaster, Naturstein, Klinker, Betonsteine bzw. Betonsteinplatten. Nicht zulässig sind Beton- und Asphaltdecken, Betonverbundsteine.

**M2** Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

**M3** Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen sind in einem Abstand von 10 m zum Rand der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Fläche nicht zulässig.

**Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes**

**VM 1: Bauzeitenregelung - Entfernung von Gehölzen:** Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaf.

**VM 2: Bauzeitenbeschränkung - Baufeldberäumung/Baubeginn:** Die flächige Beräumung der Ergänzungsfächen sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaf.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 und § 87 Abs. 2 LBauO M-V**

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

**Fassaden:** Ziegelmauerwerk (rot bis rotbraun) oder verputztes Mauerwerk (weiß bis erdfarbig); Teilflächen (bis 30 %) können in Holz oder Holzoptik ausgeführt werden, nicht zulässig sind glänzende oder stark reflektierende Materialien

**Dachformen:** Sattel- oder Krüppelwalmdach / waldach

**Dachfarbe:** schwarz / rot / rotbraun

**Dachneigung:** 38 bis 50 Grad für Hauptgebäude

**Dachdeckmaterial:** Betondachstein, Dachziegel

**Carpports, Garagen und Nebengebäude**

Vorstehende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebengebäude.

**Fassaden:** Ziegelmauerwerk, verputztes Mauerwerk, für Nebengebäude außerhalb der überbaubare Grundfläche und für Wintergärten sind zudem Holz, Metall-, und Glasstrukturen zulässig

Pergolen können aus Holz oder Stahl gefertigt werden bei Bedachung mit Betondachsteinen oder Dachziegeln Orientierung am Hauptgebäude

**Dachfarbe:** max. 45 Grad

**Dachdeckmaterial:** Betondachstein, Dachziegel, Metall, Holz, Dachpappe, Dachbegrünung

**Stellplätze**

Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.

**Einfriedungen**

Als straßenseitige Einfriedungen sind Hecken, Drahtzäune und Holzzäune mit ausschließlicher senkrechter Lattung zulässig. Diese Einfriedungen dürfen max. 1,0 m hoch sein. Zwischen zwei Grundstücken sind auch bis zu 1,8 m hohe Pergolen, Holzwände o.ä. als Sichtschutz zulässig. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als 20 % der gemeinsamen Grundstücksgrenze betragen.

**Bodendenkmale**

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**Alltasten und Alltastenverdachtsflächen**

Falls Anzeichen für alltastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die zuständige Fachbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (FD Natur- und Umweltschutz) zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

**Darstellung der Leitungsbestände zur Ver- und Entsorgung**

Die Darstellung der vorhandenen Leitungsbestände innerhalb des Plangebietes dient ausschließlich Planungszwecken. Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planansätze rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

**Grundwasser- und Bodenschutz**

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfall-Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004) zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwühlbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

**Immissionsschutz**

Während der Bau- und Abrissphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gemäß § 22 und 23 Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insb. Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

**Parzellierungsvorschlag**

Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag sowie die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich als Hilfestellung im Planverfahren. Grundstückszuschneide- und -Größen können sich über das Aufstellungsverfahren hinaus ändern. Rechtsverbindlich sind die aus dem Bebauungsplan entwickelten, amtlichen anerkannten Flurstücksgrenzen.

**Verkehrsanhbindung Galgenberg**

Der unmittelbare angrenzende Bebauungsplan Nr. 3 "Baugebiet Dorfgebiet Zittow" setzt in den entsprechenden Bereichen eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Da die im BP Nr. 3 festgesetzten Verkehrsflächen zur Erschließung der beiden nördlichen sowie des südlichen Grundstücks dienen aber nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Leezen sind, werden zur besseren Nachvollziehbarkeit des Erschließungskonzepts der geplanten Wohnbebauung des BP Nr. 14 der Gemeinde Leezen die vorhandenen Verkehrsanhbindungen entsprechend gekennzeichnet.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 14.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Crivitzer Amtsboten Nr. 10/2016 am 20.10.2016 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.11.2016 bis zum 02.12.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis dazu, dass das Bauleitverfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie ohne Zusammenfassende Erklärung durchgeführt wird und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Crivitzer Amtsboten Nr. 10/2016 am 06.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 18.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am 08.03.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur erneuten, verkürzten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt.

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 28.04.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt öffentlich ausgelegen.

8. Die von der Änderung/Ergänzung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 13.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 am 29.05.17 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

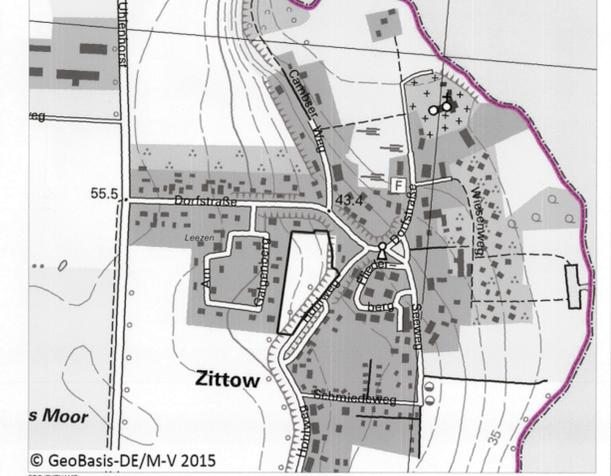
11. Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 16.06.17 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.17 gebilligt.

12. Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 14 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 im Crivitzer Amtsboten Nr. 10/16 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.09.17 in Kraft getreten.

14. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.11.2016 bis zum 02.12.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis dazu, dass das Bauleitverfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie ohne Zusammenfassende Erklärung durchgeführt wird und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Crivitzer Amtsboten Nr. 10/2016 am 06.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

## GEMEINDE LEEZEN



© GeoBasis-DE/M-V 2015

PROJEKTNAME  
Gemeinde Leezen  
Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung nordwestlich Hohlweg",  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

PLANBEZEICHNUNG Satzungsfassung	PLANNUMMER
MAßSTAB 1:500	BEARBEITUNG Fiddecke
DATUM 22.05.2017	GEPRÜFT Wagner

AUFTRAGGEBER  
Gemeinde Leezen  
über Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

PLANVERFASSER  
Fischerbruch 8  
18055 Rostock  
Tel.: 0381 | 377069-40  
Fax: 0381 | 377069-49  
info@wagner-planungsgesellschaft.de

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

- § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB Allgemeines Wohngebiet
- § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen**

- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- H max. zulässige Höhe der baulichen Anlage über NHN
- § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

**Verkehrsflächen**

- § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB Straßenverkehrsflächen
- öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- Einfahrt private Grundstücksein- bzw. -ausfahrt, vgl. Textliche Festsetzung (Teil B)

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

- § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB unterirdisch (Abwasser, Niederschlagswasser), Lage ist zu prüfen
- unterirdisch (Telekommunikation, Deutsche Telekom) Lage ist zu prüfen
- unterirdisch (Gas-Niederdruckleitung, HanseWerk AG) Lage ist zu prüfen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhalt Einzelbaumbestand ohne gesetzlichen Schutzstatus
- Einzelbaumbestand ohne gesetzlichen Schutzstatus, zukünftig fortfallend zugunsten der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke
- Einzelbaumbestand ohne gesetzlichen Schutzstatus, außerhalb Geltungsbereichsgrenzen

**Sonstige Planzeichen**

- § 9 Abs.7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Leezen
- § 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Erhalt einer Baumreihe, die als Feldgehölz geschützt ist Biotopr. PCH 00952
- §§ 51 und 52 WHG Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB i.V.m. § 9 Abs.6 BauGB Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Zweckerwerbs Schweriner Umland zum Betrieb und Wartung einer unterirdischen Schmutz- und Niederschlagswasserleitung

**Planzeichen ohne Normcharakter**

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Grenzpunkt mit Abmarkung
- Grenzpunkt mit Abmarkung
- Flurstückbezeichnung
- Geländehöhe über NHN
- Parzellierungsvorschlag, unverbundlich
- Baumbestand, angrenzend an den Geltungsbereich bzw. bereits entfallen
- möglicher Standort für Abfallsammelbehälter
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Gehölz / Gebüsch
- Unland
- Schacht, rund
- Trümme
- Wasserschieber
- Laterne
- Verkehrsanhbindung Galgenberg, vgl. Hinweise