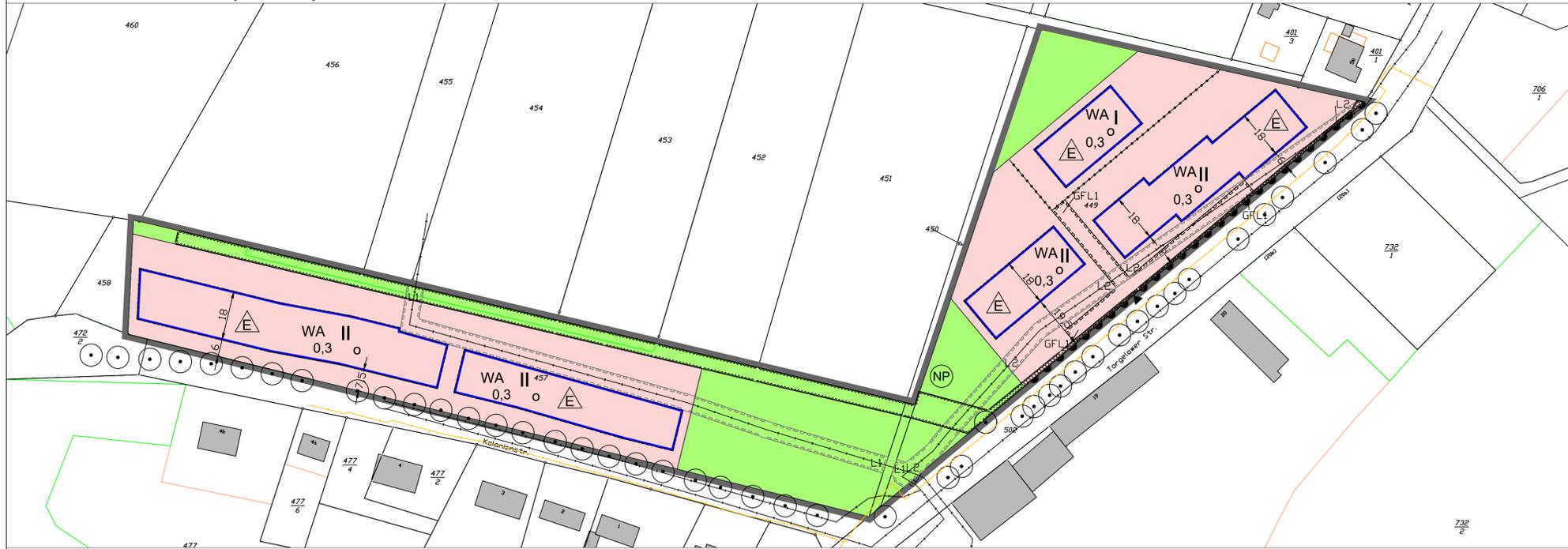


# SATZUNG DER GEMEINDE LIEPGARTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5/2019 "Wohnen am Kirchenbruch"

für das Gebiet westlich der Torgelower Straße und nördlich der Koloniestraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 07.10.2019

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1  
**0,3** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

**O** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen

**▲** Ein- bzw. Ausfahrten im Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
 z. B. Einfahrt  
**●** z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

**—** unterirdisch, hier Trinkwasserleitung

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

#### 4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**■** Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

#### 5. Sonstige Planzeichen

**▭** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastene Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

**▭** Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

§ 16 Abs. 5 BauNVO

### II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

**(NP)** Verrohrtes Gewässer 2. Ordnung  
 Naturpark "Am Stettiner Haff"

**▭** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind; hier

§ 38 WHG

### III. Hinweise

**○** geschützte Bäume

**—** Mitteldruck-Gasleitung der E.DIS Netz GmbH

### IV. Darstellungen ohne Normcharakter

**▭** Flurstücksgrenze  
**457** Flurstücksnummer

## TEXT (TEIL B)

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

##### § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 3. Straßenbegrenzungslinie

##### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Geltungsbereichsgrenze im Osten und Süden entlang der Torgelower Straße und der Koloniestraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

#### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

##### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1. **GFL1**  
 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der auf dem Flurstück 449 Flur 1 Gemarkung Liepgarten gelegenen Baugrundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 6 m breit.

2. **L1**

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Hauptversorgungsleitungen für Trinkwasser zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 6 m.

3. **L2**

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Trinkwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 6 m.

### II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

#### 1. Dachform

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zulässig. Bei eingeschossiger Bebauung beträgt die Dachneigung höchstens 45°, bei zweigeschossiger Bebauung die Dachneigung höchstens 25°.

#### 2. Dachmaterial

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Dachsteine und -ziegel sind nur in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.

### III. Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

#### 2. Artenschutz und Alleenschutz

V1 Zum Schutz der potenziell vorkommenden Vogelart Feldlerche sind Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 23.02. zu beginnen und die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzusetzen.

V2 Um Tötungen von wandernden und eingegrabenen Individuen der Amphibien zu vermeiden, ist ein temporärer Sperrzaun Ende April 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten um das Plangebiet zu stellen. Vom April bis Juni sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln und in geeignete Habitate in der Umgebung einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Grundstückszufahrten an der Koloniestraße sind maximal 3 m, ausschließlich zur Nutzung mit PKW und mittig zwischen zwei Bäumen anzulegen.

V4 Vorsorglich sind beim Bau der Grundstückszufahrten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Handschachtung, ggf. Wurzelbehandlung, ggf. Einbau von Wurzelbrücken) zu ergreifen.

V5 Rückschnitte im Kronenbereich sind ausschließlich zur Erhaltung des Lichtraumprofils zur Erhaltung der Befahrbarkeit der Koloniestraße zulässig.

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten hat in ihrer Sitzung am 24.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Kirchenbruch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 18.12.2019 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12/2019.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 23.10.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 27.02.2020 vor.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 20.12.2019 bis 17.01.2020 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Kirchenbruch“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2020.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.07.2020 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 07/2020 bekanntgemacht.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten hat in ihrer Sitzung am 13.06.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Kirchenbruch“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.06.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Liepgarten als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06.2022 gebilligt.

Liepgarten, den .....

Siegel

Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Liepgarten über den Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“ für das Gebiet westlich der Torgelower Straße und nördlich der Koloniestraße (Gemarkung Liepgarten Flur 1 Flurstücke 449, 450 [teilweise] und 457)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Kirchenbruch“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Kirchenbruch“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 28.09.2022 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

11. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Kirchenbruch“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Liepgarten, den .....

Siegel

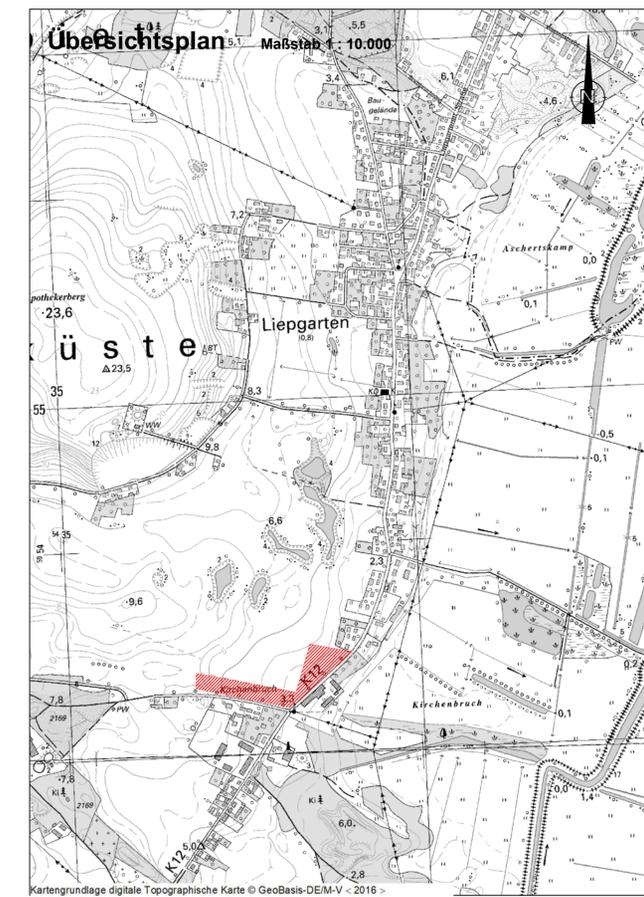
Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Kirchenbruch“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Liepgarten, den .....

Siegel

Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 5/2019 "Wohnen am Kirchenbruch" der Gemeinde Liepgarten

Stand: Mai 2022

Planverfasser: Gudrun Trautmann