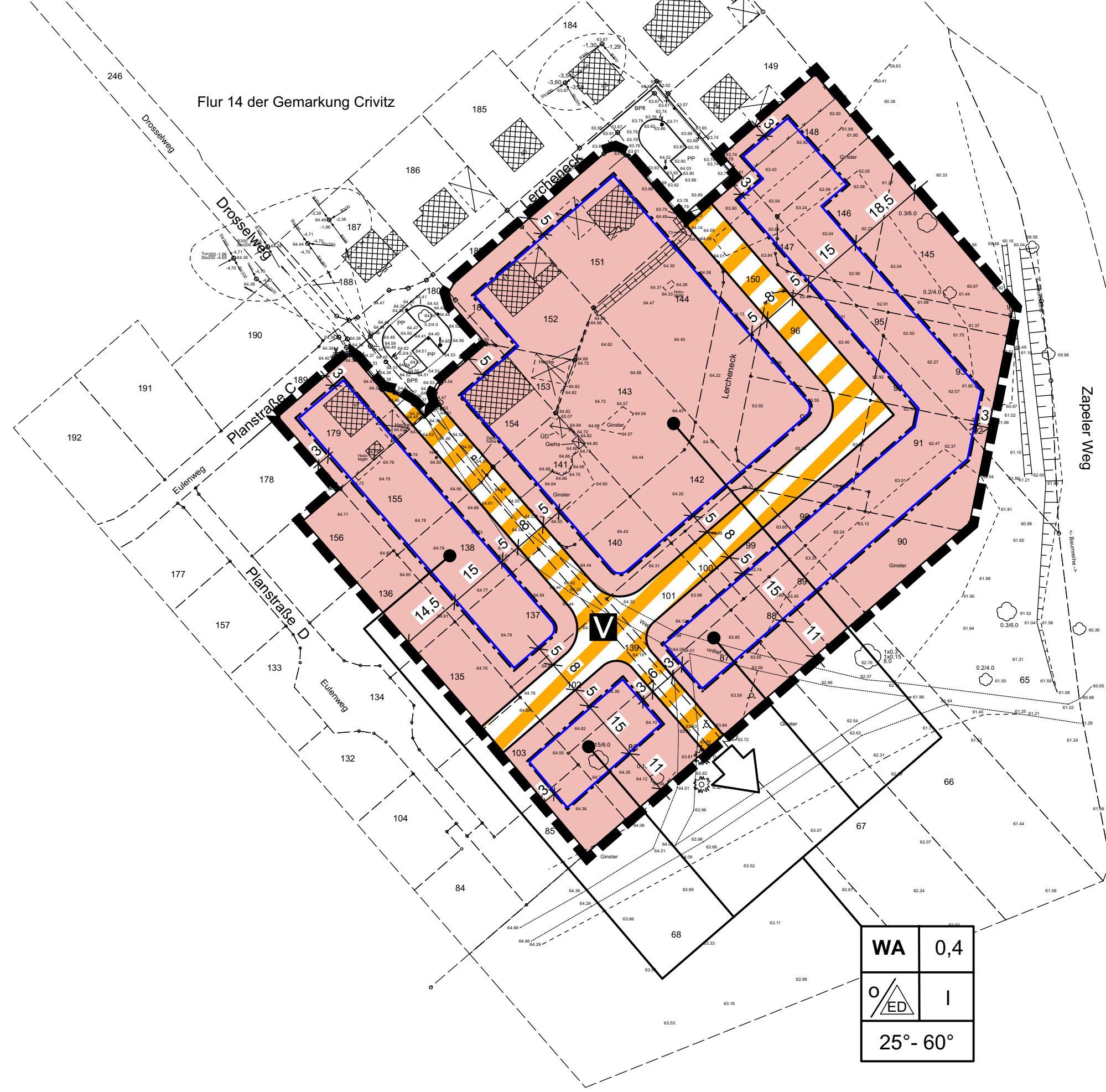


# SATZUNG DER STADT CRIVITZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "TRAMMER STRASSE"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt das Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787 geändert wurde).  
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**0,4** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

### 4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

**25° bis 60°** Dachneigung für Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß

### 6. Sonstige Planzeichen

**---** Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 7. Darstellungen ohne Normcharakter

**---** Flurstücksgrenzen

**141** Flurstücksnummer

**↓ 15,00** Bemaßung (Angaben in Meter)

**→** Fortführung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Trammer Straße"

## TEXT (TEIL B)

### I Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14, 23 BauNVO)

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsfächseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsfächseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) zulässig.
- Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

#### 3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind in einer Breite von maximal 4 m zulässig.

#### 4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 LWaG)

Das anfallende Wasser aus Niederschlägen ist auf den Flächen der jeweiligen Baugrundstücke natürlich zu versickern.

#### 5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Fläche und Maßnahme zugeordnet:

Innerhalb der Maßnahmenfläche (hier: Flurstück 44/1 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim) ist die unter der Textziffer 11 aufgeführte CEF - Maßnahme zu vollziehen.

### II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

#### 6. Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassaden und der Dachform einheitlich zu gestalten.

#### 7. Höhe von Hecken und Einfriedungen

7.1 Hecken und Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 2 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen, nur in einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Der Vorgartenbereich ist neben der gärtnerisch gestalteten Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes auch der Bereich mit Hauszugang und / oder Grundstückszufahrt.

7.2 Im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

#### 8. Solarmodule

Solarmodule mit Antirefleksionsbeschichtung sind auf dem Dach zulässig, jedoch nur parallel zur Dachfläche.

### III Hinweise

#### 9. Bodenkmalchutz

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund- und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### 10. Boden

##### 10.1 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.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWB 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.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

##### 10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

#### 11. Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG

11.1 Folgende Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen (V1 - V4) sind zu vollziehen:

##### 11.1.1 V1 Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes

Ab Ende Februar ist um den Geltungsbereich ein Amphibien- und Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit in den aktiven Phasen von Amphibien und Reptilien (hier: Ende Februar bis Ende Oktober) vorzuhalten.

##### 11.1.2 V2) Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien

Das Abfangen der Zauneidechsen hat über eine vollständige Vegetationsperiode zu erfolgen. Es sind an Tagen mit günstiger Witterung solange Zauneidechsen abzufangen, bis die Fangquote an drei hintereinander folgenden Tagen „Null“ beträgt.  
Der Abfang von Zauneidechsen ist ausschließlich von Fachkundigen durchzuführen. Die innerhalb des umzäunten Bereiches abgefangenen Tiere sind auf der unter der Textziffer 12 aufgeführten Maßnahmenfläche auszusetzen. Wenn Amphibien gefangen werden, sind diese hinter den Amphibien- und Reptilienschutzzaun des Baugebietes zu verbringen.

##### 11.1.3 V3) Ökologische Bauüberwachung

Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Begleitung und Kontrolle der Einhaltung bzw. Durchführung der Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen (V1 - V4) und der CEF - Maßnahme unter den Textziffern 11.1.1, 11.1.2 und 11.1.4 sowie 12. während den Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien (Ende Februar bis Ende Oktober) zu benennen und einzusetzen.

##### 11.1.4 V4) Baufeldfreimachung / Baufeldfreihaltung durch Mahd

Die Baufeldfreimachung (insbesondere Gehölzfällung sowie das Abschneiden der Geländeoberkante) ist in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Erschließung ist zeitlich direkt an die Baufeldfreimachung durchzuführen. Bei einer Unterbrechung der Baumaßnahme von mehr als 8 Tagen während der Hauptbrutzeit von Brutvögeln (März bis September) ist eine erneute Kontrolle und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich.

Eine Mahdhöhe von ca. 10 cm ab Geländeoberkante ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Mahdgut ist aufzunehmen und zu entfernen. Erdauflagerungen in Form von Haufen sollen unterbleiben. Wenn Erdauflagerungen außerhalb des Plangeltungsbereiches und außerhalb des Amphibien- und Reptilienschutzzaunes erforderlich sind, können diese nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar hergestellt werden. Diese sind innerhalb von zwei Tagen zu beseitigen.

Diese Maßnahme ist im Baugebiet bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch Fachgutachter und die Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

#### 12. CEF - Maßnahme

Auf der Maßnahmenfläche (hier: Flurstück 44/1 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim) sind für die Aufwertung der Fläche zum Schutz der Zauneidechse folgende Teilmaßnahmen zu vollziehen:

- Anlage von 35 Habitatstrukturen (hier: Totholz- / Steinhäufen)
- Alle Zaun- und Begrenzungspfähle sind halbseltig anzuspitzen
- Abschneiden des Oberbodens auf drei 5x50 m langen Streifen mit anschließendem Ansäen von Magerrasen
- Anpflanzung von ca. 25 Wildpflaumen als Heister
- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes um die gesamte Maßnahmenfläche
- Der Ausschluss von Pflanzenschutzmitteln auf der Maßnahmenfläche ist zu gewährleisten
- Die Maßnahmenfläche ist einmal im Jahr nach der Vegetationsperiode (November bis Februar) streifenweise zu mähen
- Ab dem Folgejahr nach der Aussetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Maßnahmenfläche mit mind. zwei Begehungen pro Jahr durchzuführen

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.12.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Crivitzer Amtsboten am 14.12.2017 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.

3. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2017 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Stadtvertretung hat am 11.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2017 bis 24.12.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 14.12.2017 durch Abdruck im Crivitzer Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-crivitz.de ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2017 bis 24.12.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 14.12.2017 im Crivitzer Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-crivitz.de ins Internet gestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 14.12.2017 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Crivitz, den 21.12.2017



*[Signature]*  
(Bürgermeisterin)

9. Der katastermäßige Bestand am 13.11.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

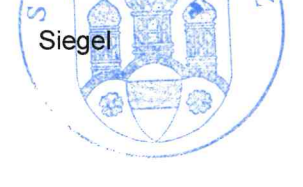
Parchim, den 22.01.2018



(öffentl. bestellt. Vermessungsbüro)

10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Crivitz, den 21.12.2017



*[Signature]*  
(Bürgermeisterin)

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß Hauptsatzung der Stadt Crivitz am 11.12.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 11.12.2017 gebilligt.

Crivitz, den 11.12.2017



*[Signature]*  
(Bürgermeisterin)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Crivitz, den 11.12.2017



*[Signature]*  
(Bürgermeisterin)

13. Der Satzungsbeschluss sowie die Internetseite des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.12.2017 im Crivitzer Amtsboten ortsüblich 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 des § 215 Abs. 2 BauGB und des § 5 Abs. 5 KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.12.2017 in Kraft getreten.

Crivitz, den 25.01.2018

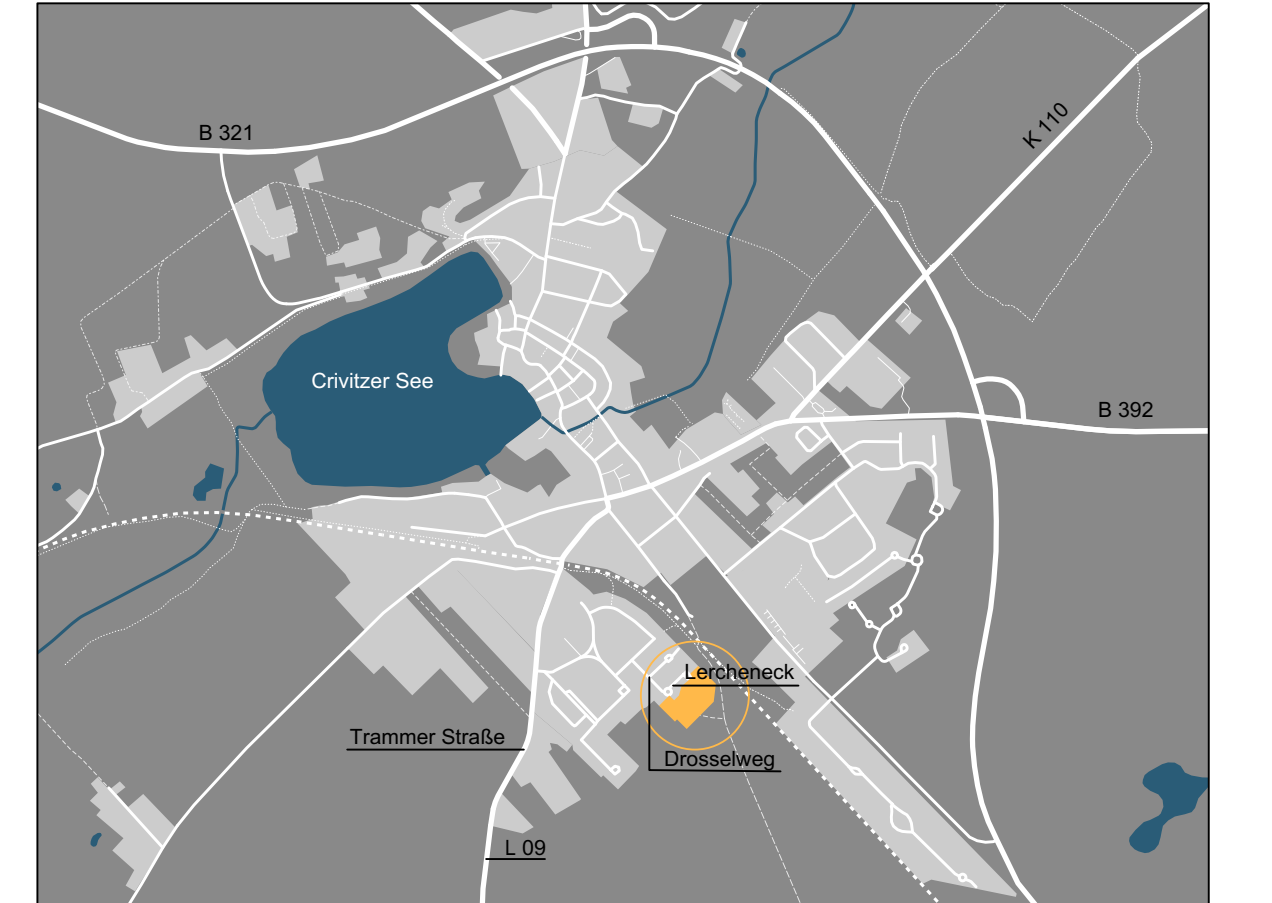


*[Signature]*  
(Bürgermeisterin)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) beschließt die Stadtvertretung am 22.12.2017 nachstehende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Trammer Straße" für das Gebiet "Südöstliches Lercheneck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT CRIVITZ

### ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "TRAMMER STRASSE"

#### FÜR DAS GEBIET: "SÜDÖSTLICHES LERCHENECK"

DEZEMBER 2018

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWERIN

Bearbeitet : A. Grundmann

Gezeichnet : S. Winkler

Projekt-Nr. 2248