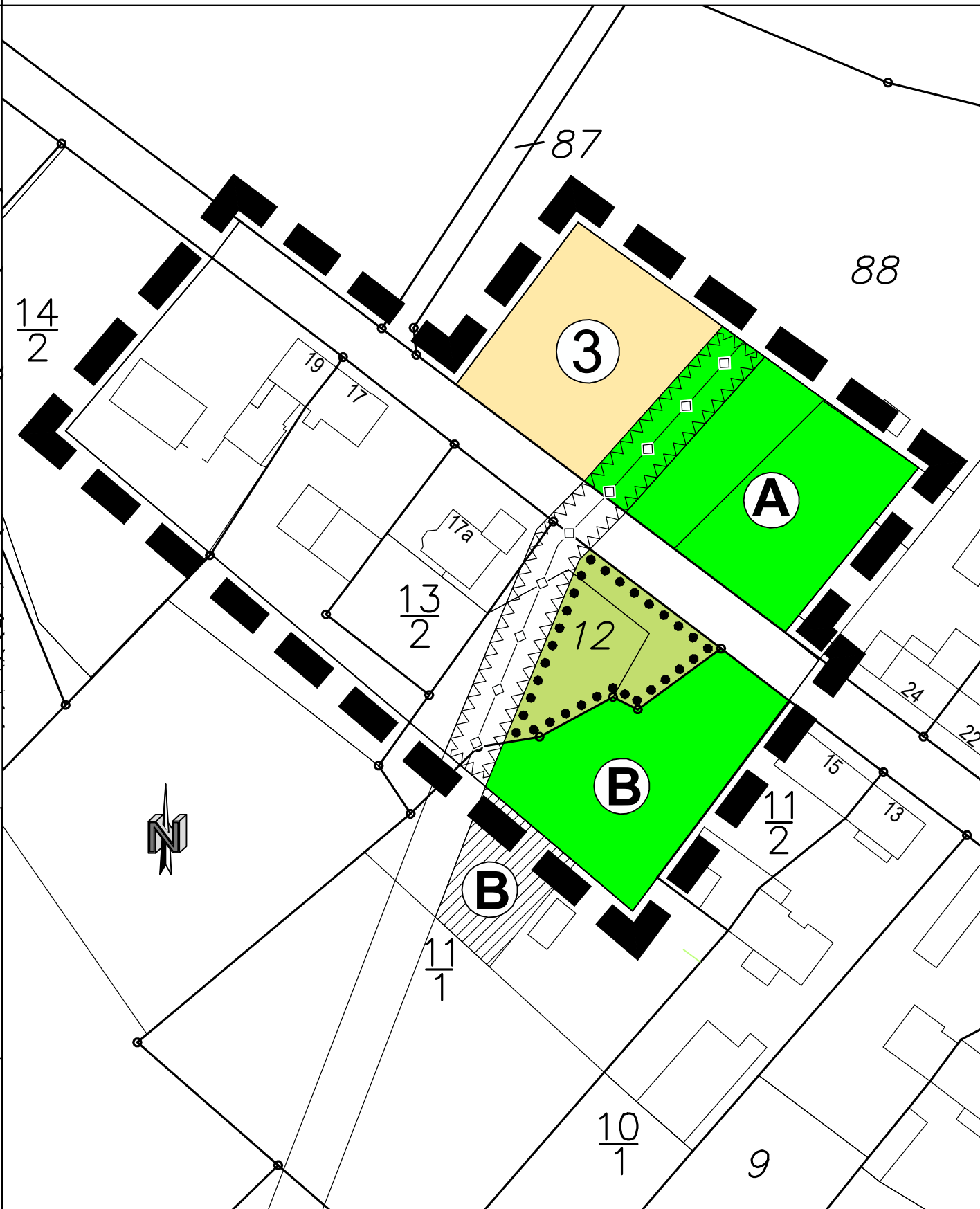


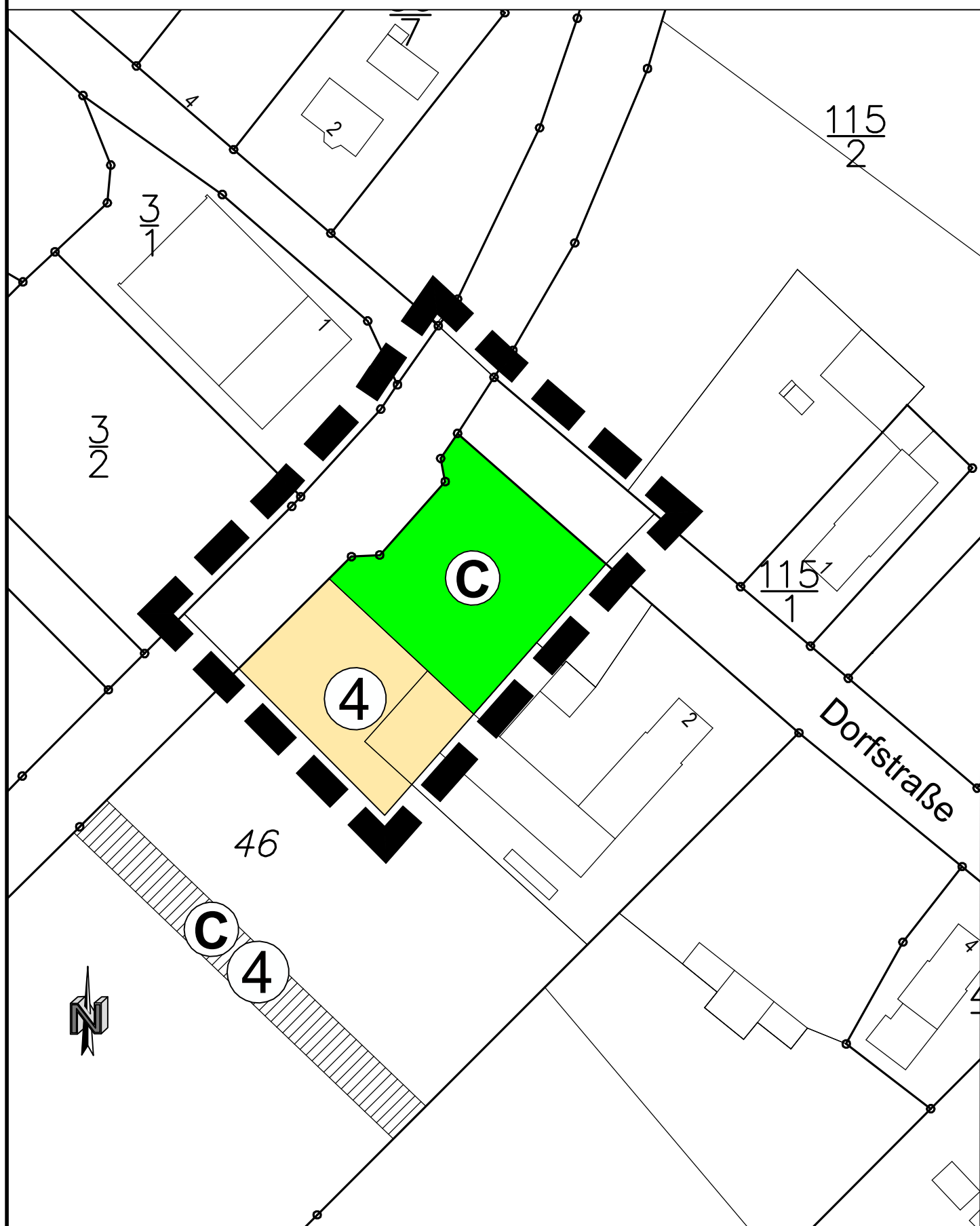
# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Lageplan - M. 1 : 5.000

Teilfläche 1 - M. 1 : 1.000



Teilfläche 2 - M. 1 : 1.000



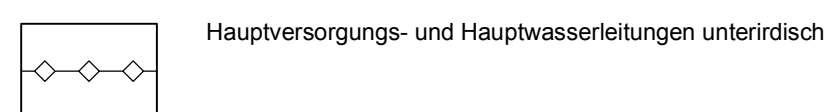
## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017 -

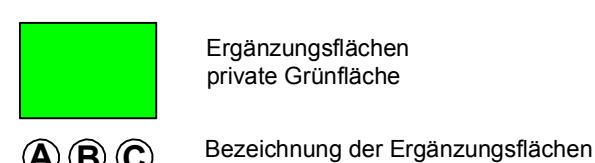
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

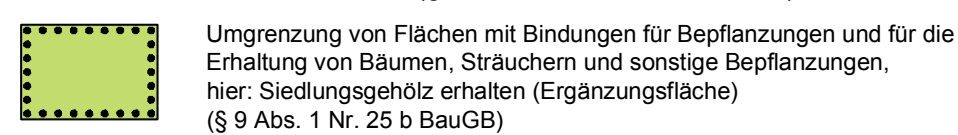
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



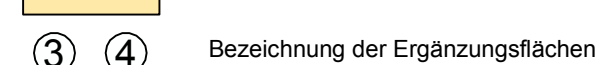
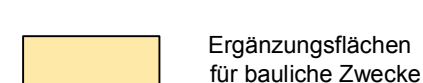
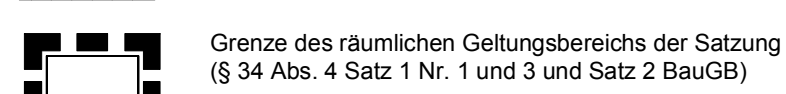
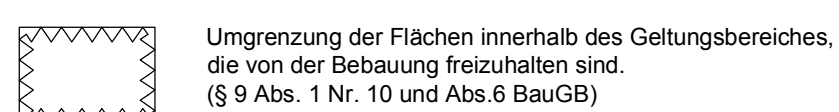
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



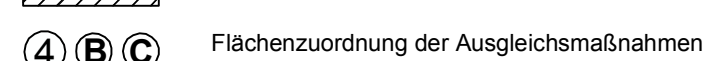
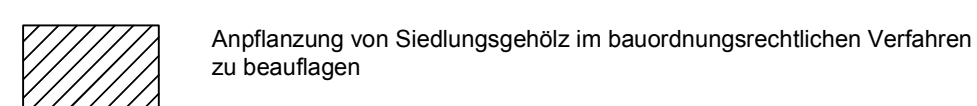
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



## TEXT (TEIL B)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 2 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVBl. M-V, S. 777), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow vom ..... folgende 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof erlassen:

### Präambel

Die Gemeinde Sukow-Levitzow macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Satzungs- und damit bauplanungsrechtlich in den Bebauungszusammenhang - mit einzubeziehen. Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein gesicherter Erschließung. Auf eine weitergehende planerische Steuerung durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB wird weitestgehend verzichtet. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf auf der Teilfläche 1 (Ergänzungsfäche 3) und der Teilfläche 2 (Ergänzungsfäche 4) maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf beiden Teilflächen unzulässig.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

Auf der Teilfläche 2 (Ergänzungsfäche 4) ist das Wohnen unzulässig.

### § 4 Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' sind Hausgärten zur Erholungs- und gärtnerischen Nutzung zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen A, B und C sind pro Grundstück überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.

### § 5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Kanalverlauf ist mit einem beidseitigen Abstand von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

### § 6 Anpflanzfläche

Innerhalb des Ergänzungsbereiches der Teilfläche 1 ist im Falle einer Bebauung auf dem Flurstück 88 an der Nord- und Westseite des zukünftigen Grundstückes eine 2 m breite Eingrünung anzulegen. Sie muss für 10 m im Bereich des gekennzeichneten Kanals unterbrochen werden. Die Bepflanzung muss aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

### Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zum Teil sind auf den Baugrundstücken, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächen für Gehölzanpflanzungen dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

Die der Ergänzungsfäche 4 sowie den Grünflächen B und C zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der entsprechenden Ziffer bzw. den entsprechenden Buchstaben in der Zeichnung kenntlich gemacht.

Der erforderliche Ausgleich für die Ergänzungsfäche 3 und die Grünfläche A wird extern erbracht und dem Ökokonto LRO-008 zugeordnet.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

# GEMEINDE SUKOW-LEVITZOW

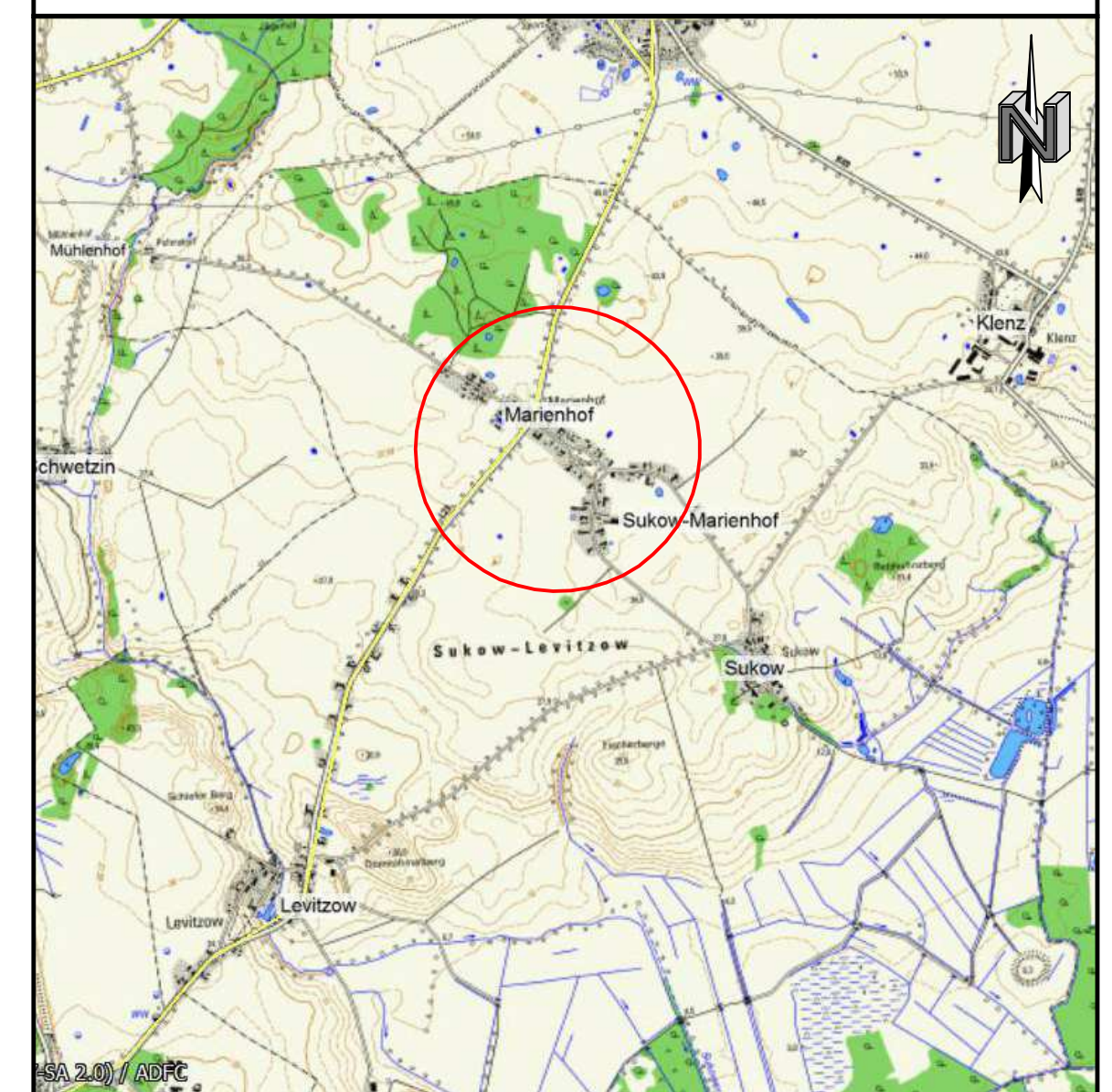
Landkreis Rostock

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den

Ortsteil Sukow-Marienhof

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

## ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czierlinski  
 Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
 E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekanntgemacht.

02. Die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow hat am 28.08.2019 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

03. Der Entwurf der Satzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten 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 ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Entwurf der Satzung und die Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

04. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teterow, den .....  
 Siegel .....  
 Amtsvorsteher

05. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

06. Der Entwurf der Satzung wurde nach der öffentliche Auslegung geändert. Der Entwurf der Satzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten 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 ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Entwurf der Satzung und die Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

07. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den .....  
 Siegel .....  
 Amtsvorsteher

08. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Teterow, den .....  
 Siegel .....  
 Bürgermeister

09. Der Beschluss über die Satzung durch die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow und die Stelle, bei der diese auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 der KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Teterow, den .....  
 Siegel .....  
 Amtsvorsteher