

SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Rothenklempenower Straße"

für das Gebiet westlich der Rothenklempenower Straße

Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ für das Gebiet westlich der Rothenklempenower Straße (Gemarkung Löcknitz, Flur 1, Flurstücke 72/4, 80/1, 81/1, 83/1 und 91/3 (jeweils teilweise)

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 § 4 BauNVO

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

0,25 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH 21,3 m Firsthöhe in ... m über HN als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gas-Hochdruckleitung
Trinkwasserleitung
Schmutzwasserdruckleitung

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

festgesetzter Lärmpegelbereich II i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5.1 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

festgesetzter Bereich mit teilweiser Überschreitung der Orientierungswerte i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 § 9 Abs. 1 Nr. 24 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

Landesstraße L283

Wassergraben 2. Ordnung

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung hier Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

III. Hinweise

Gas-Hochdruckleitung der E.DIS Netz GmbH

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

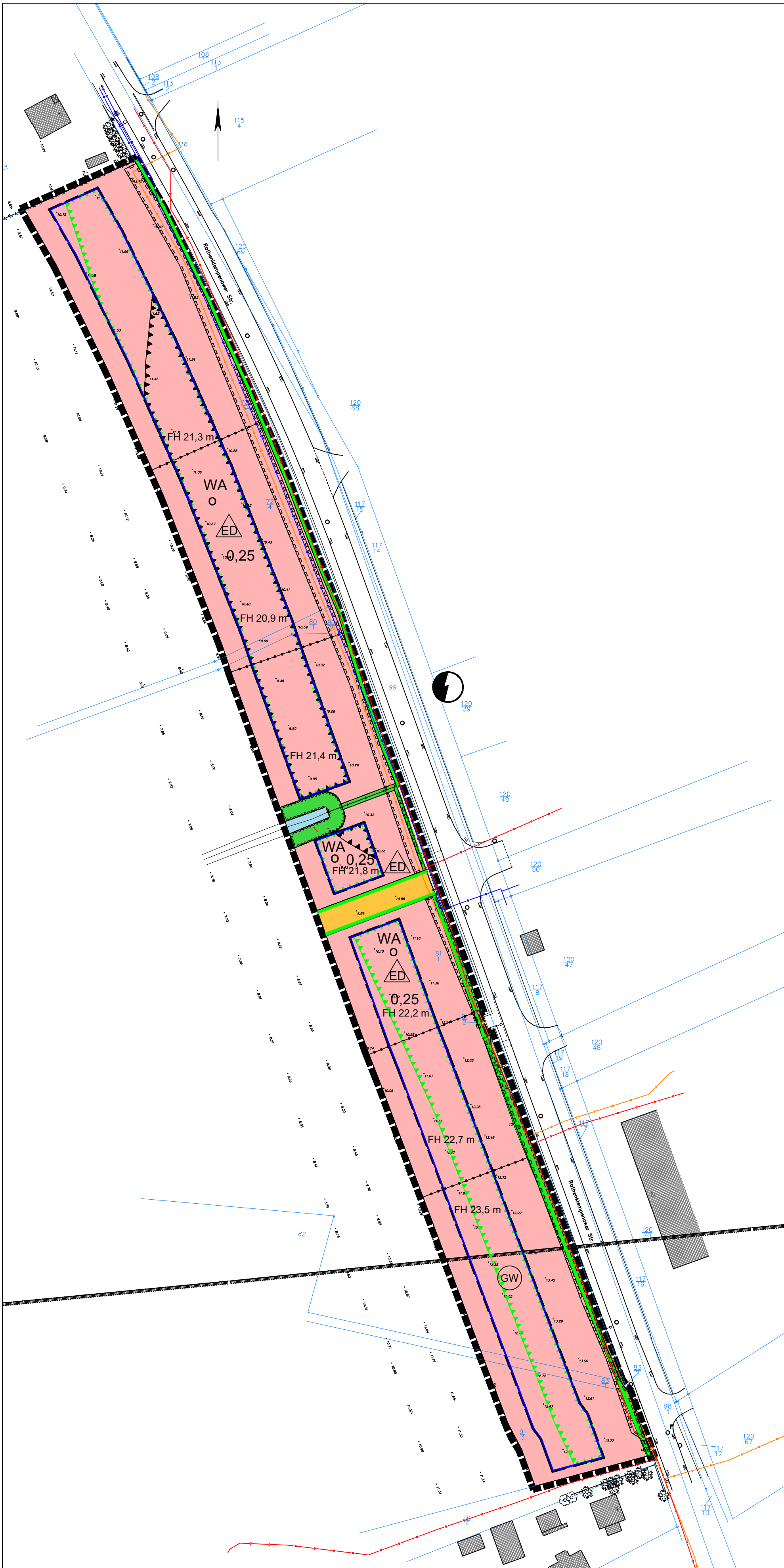
Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Böschung Höhenpunkt

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.

Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



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

1.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (Höhensystem: DHN 2016). Als oberer Bezugspunkt wurde die Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt. (§ 16 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßen-seitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Lei-tungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Für den gekennzeichneten Lärmpegelbereich II wird folgendes festgesetzt:
Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB besitzen.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB
Für Außenbauteile von Büroräumen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ sind in Ab-hängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren.
Für Außenbauteile auf den von der Rothenklempenower Straße abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB abgemindert werden.

5.2 Im festgesetzten Teil des Plangeltungsbereichs in dem die Orientierungswerte nachts in 3-6 Wochen jährlich überschritten werden, sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen

An der der Rothenklempenower Straße zugewandten Seite sind vorzugsweise nicht schutzbedürftige Räume wie z. B.: Bäder, Flure, Wintergärten, verglaste Vorbauten o. ä. vorzusehen.

Sollte diese Anordnung bei den Aufenthaltsräumen nicht möglich sein, sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.

In jeder Wohnung ist wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Fenster an der von der Rothenklempenower Straße abgewandten Seite oder mit entsprechender Lüftungseinrichtung (schalldämmend, evtl. fensterunabhängig) vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereich als festgesetzt erreicht werden können. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 reduziert werden.

6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes von 23.470 Punkten sind je m² Baufläche 1,363 Okopunkte in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zu erwerben. Hierfür steht folgendes Okokonto zur Verfügung: VG 019 Kontakt Frau Dr. Hennicke 03834/83229 „Wiedervernässung des Gelliner Bruches“

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeuge, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fund-stelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Wo-che. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landes-amt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersu-chung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Wasserrecht

Auf die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Trinkwasser-schutzzone ist möglichst zu verzichten. Fremdstoffeinträge in den Boden sind zu unterlas-sen.

3. Artenschutz

Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 01.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ ge-fasst. Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang sowie im Amtlichen Be-kanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 11/2020 am 17.11.2020 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 beim Amt für Raum-ordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 30.03.2020 vor.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 28.01.2020 während einer Gemeindevertretersitzung von der Planung unterrichtet.
- Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2020.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 08.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ mit Begründung be-schlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Aus-legungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stel-lungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Er-gebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ bestehend aus der Planzeich-nung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertre-tung der Gemeinde Löcknitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebau-ungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Löcknitz, den

Siegel

Bürgermeister

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

....., den

11. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Löcknitz, den

Siegel

Bürgermeister

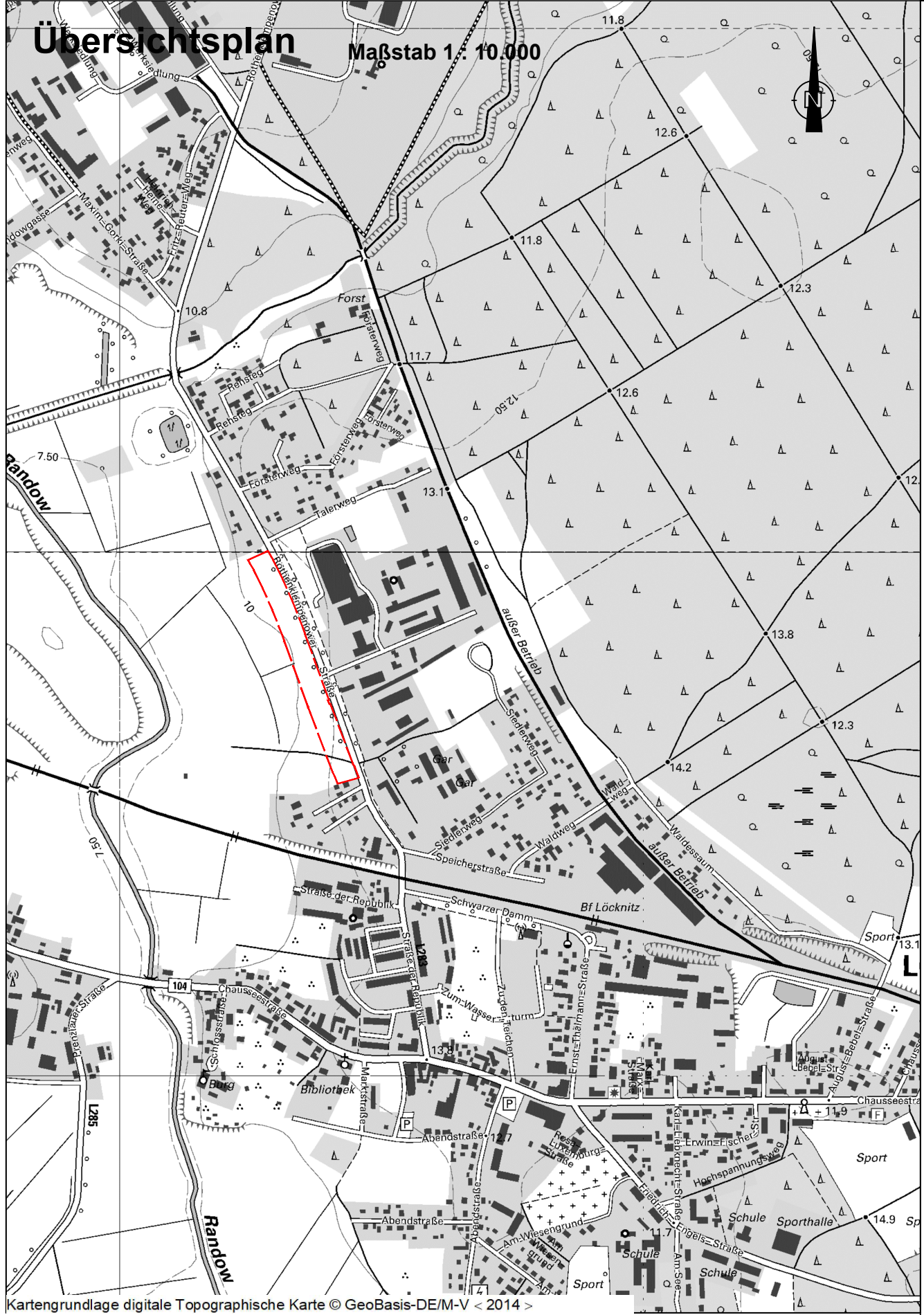
12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Deputantenbruch“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich 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, Ent-schädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Löcknitz, den

Siegel

Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DEM-V - 2014 -

Bebauungsplans Nr. 8 "Rothenklempenower Straße" der

Gemeinde Löcknitz

Stand: Entwurf Oktober 2020

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Kartengrundlage Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Dipl.-Ing. /FH/ Petra Zeise vom 02.12.2019