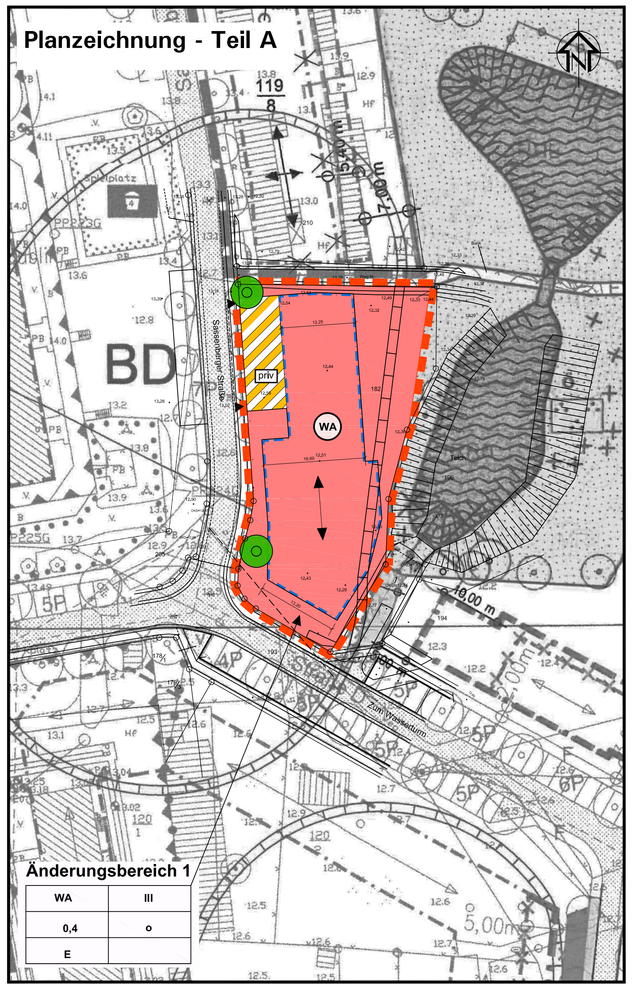
SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 WOHN- UND MISCHGEBIET "SCHWARZER DAMM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demTextteil B, erlassen:

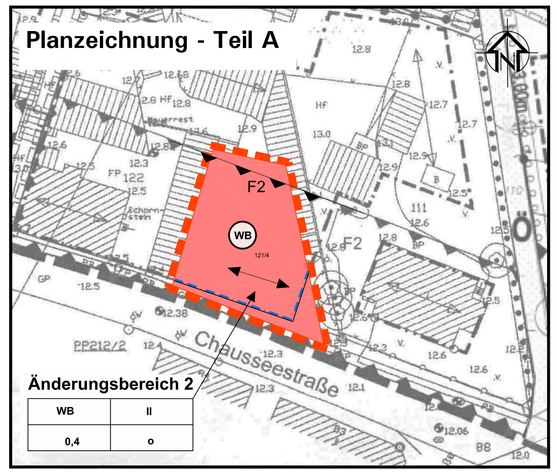
Planzeichnung - Teil A



Änderungsbereich 1

WA	III
0,4	o
E	

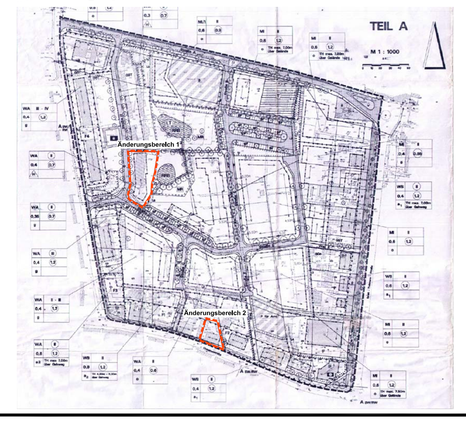
Planzeichnung - Teil A



Änderungsbereich 2

WB	II
0,4	o

Planzeichnung - Teil A des ursprünglichen Bebauungsplanes mit dem Stand 06/1997



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm"

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit treffen §4 Abs. 3 Nr. 5 und §4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zu. (§1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit trifft §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zu. (§1 Abs 6 BauNVO)

1.3 Gebäude und besondere Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 20 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. (§18 Abs. 1 BauNVO)

2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

2.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO)

3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 In den mit F2 gekennzeichneten, Im besonderen Wohngebiet liegenden Flächen sind alle Außenbauteile aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 S. 13 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßen auszubilden:

Fläche	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen	R'w, res in dB für Büroräume
F2	35	30

4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

5.1 Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG

5.1.1 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.

5.1.2 Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Belage zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

5.1.3 Das anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten und in das Regenwasserrückhaltebecken bzw. in die Regenwasserleitung einzuleiten.

5.1.4 Großbäume, auch Obstbaume, mit einem Stammdurchmesser von 20 cm sind zu erhalten.

5. Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.

6.5 Auf den privaten Grundstücken sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1 Ordnung oder 3 Baume 2. Ordnung zu pflanzen (Gehölzarten siehe Begründung).

6.1.4 Im Bereich der Flächenumgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 80% einheimische Gehölze zu pflanzen

Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Erdgeschossfußbodenhöhe

1.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle Im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der zum Grundstück gehörenden anbaufähigen Verkehrsfläche liegen

1.2 Die Sockelhöhe darf jedoch nur maximal 1,00 m sein.

2. Dächer

2.1 Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise Walmdächer

2.2 Anbauten sind mit Dachflachen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken

2.3 Für geneigte Dachflächen ist nur eine harte Dacheindeckung in rotem, dunkelbraunem und dunkelgrauem Farbton zulässig.

2.4 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

3. Außenwände

Zulässig an den Fassaden sind Mauerwerk. Putz, Holz und Glas

4. Nebenanlagen

Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum rückseitigen Baufluchtdes Hauptgebäudes errichtet werden

5. Im Bereich der Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Pflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnkante zulässig

Hinweise

Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient die Vermessung der öff. bestellten Vermessungsingenieurin Petra Zelse, Papendorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk, Stand: 24.02.2020. Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76). Stand Kataster: 2012

Bodendenkmalpflege

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- WB — Besonderes Wohngebiet — § 4a BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 Abs. 1 BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig

1.2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 un d 4 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- pnr — private Stellplatzanlage
- Einfahrtbereich

3. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Geltungsbereich der 11. Änderung
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Baum - Anpflanzgebot- — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

4. Darstellungen ohne Normcharakter

- BD — Bodendenkmal

4. Darstellungen ohne Normcharakter

- Hauptgebäude , Bestand
- Nebengebäude , Bestand
- 124/12 — Flurstücksgrenzen mit -nummer
- 4,00m — Maßkette / Bemaßung
- Sichtdreieck

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Hausform	

Geltungsbereichsgrenzen der 11. Änderung:

Änderungsbereich 1 (Flurstück 182 teilweise)
im Norden: durch öffentlichen Gehweg
im Süden: durch Straße "Zum Wasserturm"
im Osten: durch Grünfläche und eine private Zufahrt
im Westen: durch die Sassenberger Straße

Änderungsbereich 2 (Flurstück 121/4)
im Norden: durch Grünfläche
im Süden: durch die Chausseestraße
im Osten: durch bebautes Privatgrundstück
im Westen: durch bebautes Privatgrundstück

Größe des Geltungsbereichs der 11. Änderung:
Änderungsbereich 1: ca. 1400 m²
Änderungsbereich 2: ca. 470 m²

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz** vom 26.08.2014, in Kraft getreten zuletzt nach ihrer vierten Änderung am 26.06.2019

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Löcknitz hat am 28.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....20.. im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

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

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

3. In Verbindung mit § 13 a BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am .....20.. gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am .....20.. zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" , die Begründung, wurden durch die Gemeindevertretung am .....20.. gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....20.. bis einschließlich .....20 öffentlich ausgelegen: Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

5. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" der Gemeinde Löcknitz, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.
Montag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
Dienstag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Freitag: 9:00 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt und im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom .....20.. zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am .....20.. die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gepüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

8. die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den ....
Katasteramt

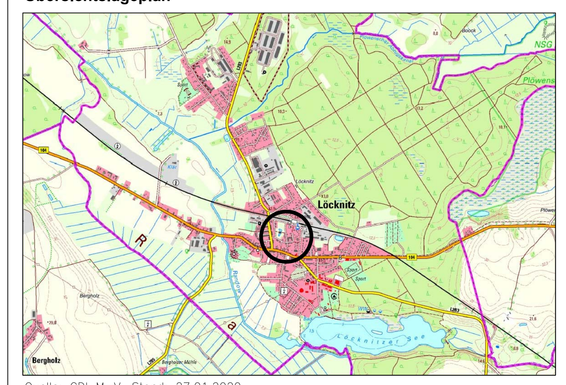
10. Die Genehmigung der 11. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von zu jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt und im Internet 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 (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Löcknitz, den ....
Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: GDI M–V, Stand: 27.01.2020

ENTWURF

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm"

Gemarkung Löcknitz, Flur 8, Flurstück 121/4 und Flurstück 182 teilweise

Auftraggeber: Gemeinde Löcknitz
Chausseestraße 30
Der Bürgermeister
Tel. (039754)50122
17321 Löcknitz

städtebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner
stadtbau.architekten(rb)
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:500 (A0)	Datum: 9.03.2020