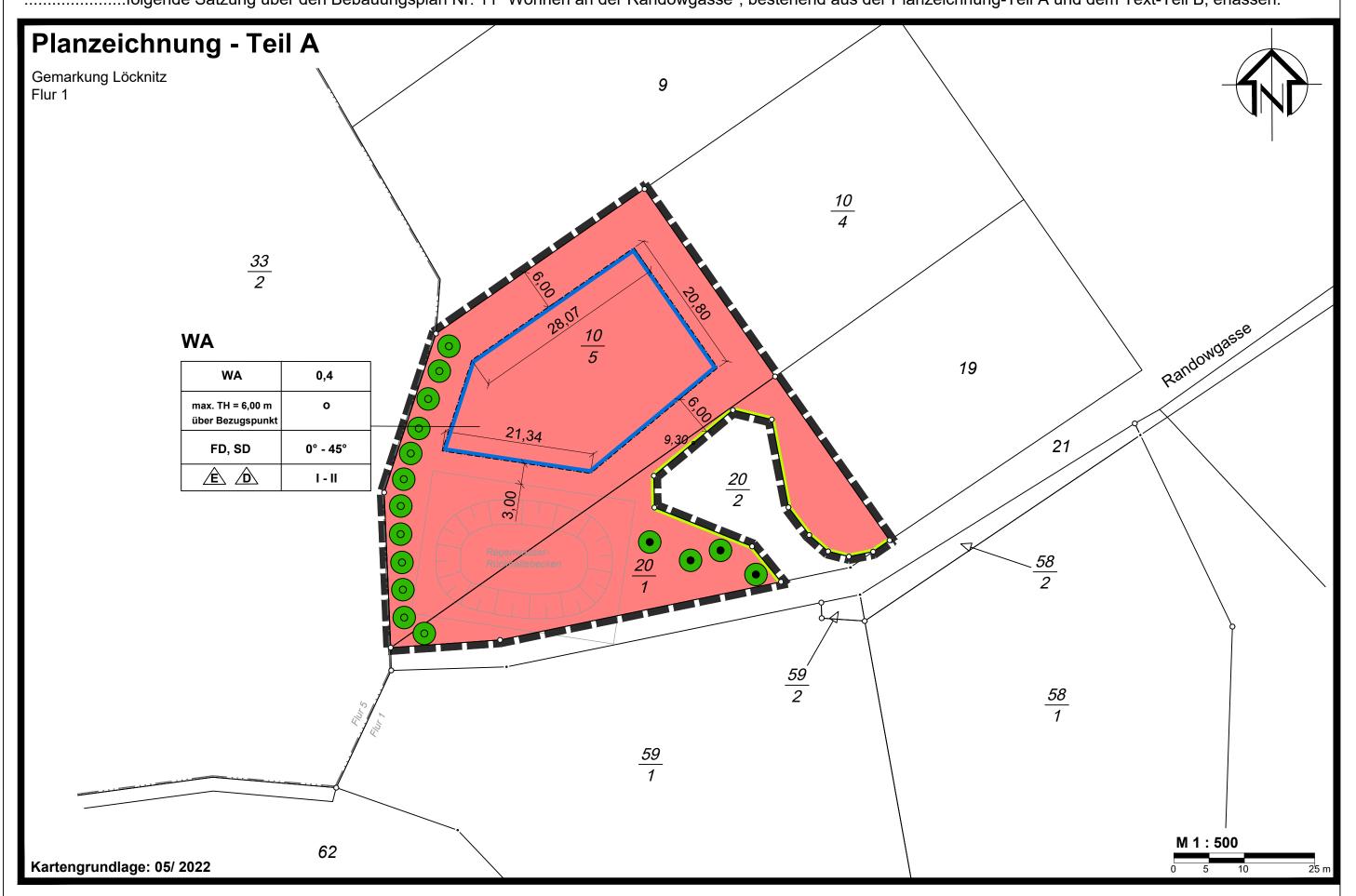
SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBI. I Nr. 221) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vomfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- . Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]
- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.
 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.
- 1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5
- ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 3. Höhe baulicher Anlager
- 3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden öffentlichen Straße (NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016).
- 3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.
- 3.3 Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- 4. Bauweise und Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO)
- 5. 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 Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Insbesondere sind Bestandsbäume gemäß einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- Der Oberboden ist entsprechend einschlägigen Vorschriften von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
- 5.3 Es ist die Neupflanzung von 13 Einzelbäumen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs vorzusehen. Nähere Vorgaben zur Umsetzung auf S. 15 16 des Umweltberichts. Die Pflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baubeginn erfolgen.
- II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
- 1. Däche
- 1.1 Bei einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen ist das Dach nur mit einer Neigung von bis zu 25° zulässig.
- 2. Solaranlagen
- .1 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- III. Hinweise
- Kartengrundlage
- Als Grundlage für die Darstellung der Katasterauszug, bereitgestellt vom Katasteramt des LK Vorpommern-Greifswald mit dem Stand vom 20.05.2022.

Vorpommern-Greifswald mit dem Stand vom 20.05.2022.

Das in der Legende nachrichtlich übernommene "Gelände" wurde mittels Luftbildabgleich eingefügt.

2. Bodendenkmalpflege

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.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

3. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen möglichst außerhalb des Zeitraums vom 28. Februar bis zum 30. September eines Kalenderjahres durchzuführen.

Baumschutz während der Baumaßnahme

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplatzen sind deshalb die einschlägigen Normen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflachen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den Vorschriften zur Baumpflege einzuhalten. Die Verlegung von Leitungen/Kabeln und die Anlage von Baugruben sind grundsätzlich außerhalb des Wurzelbereiches von Baumen durchzuführen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 Meter. Sollte dieser Abstand aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, so ist rechtzeitig vor Baubeginn Rücksprache mit der UNB zu fuhren.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei der Verlegung von Leitungen in offener Bauweise ist der Oberboden (der bis zu 30 cm mächtige Teil) getrennt vom Unterboden vor Ort abzulagern. Nach der Verlegung der Leitungen sind erst der Unterboden und dann der Oberboden einzuarbeiten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Schutz von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren

Zur Vermeidung des Eintritts von Zugriffsverboten nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden bzw. dem Beginn der Baufeldfreimachung zu untersuchen ob sich auf den überplanten Flurstücken Nist- bzw. Lebensstatten von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren befinden. Dazu gehören die heimischen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Insekten (z. B. Hornissen).

Wenn die in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Schnittmaßnahmen in die Brutzeit fallen, dann ist im Vorhinein durch einen erfahrenen Biologen auf Besatz zu kontrollieren. Wenn nachweislich Brutvögel vorhanden sind, dann sind entsprechende Minderungs-, Vermeidungs- und/ oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB

Die Verlegung von Leitungen ist so abzustimmen, dass Graben und Baugruben nicht langer als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Graben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hinein gefallenen Kleintieren (z. B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäuger) zu beraumen. Die Tiere sind an störungsfreien Orten wieder frei zu setzen

Zum Schutz von Fledermäusen ist bei der Vorhabenumsetzung das Nachtbauverbot einzuhalten. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zum Schutz der Fledermäuse vor Irritation ist zu verzichten.

Fallen die Bauarbeiten in die Aktivitätsperiode (01.03 bis 31.10.) der Amphibien, so ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung und der Baumaßnahmen der Arbeitsbereich im Westen entlang des Regenwasser-Rückhaltebeckens
mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt
mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Um zu verhindern, dass Reptilien den Zaun
Überklettern, sollte dieser aus einem glatten Material bestehen. Damit lässt sich vermeiden, dass wandernde
Amphibien in die Baugruben geraten. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.

Der § 41a BNatSchG [noch nicht in Kraft]: Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, ist bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zu beachten.

Planzeichenerklärung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO

I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO

FD Flachdach

x. TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt

- 45° Dachneigungswinkel

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

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

2. Verkehrsflächer

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

3. 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
Baum - Erhaltungsgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

4. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

ereicns § 9 Abs. 7 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

des Bebauungsplanes

Flurstücksgrenzen mit -nummer, vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten

4.00m Maßkett

1

6. nachrichtliche Übernahme

Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Geltungsbereichsgrenzen:

im Nordosten: durch Wohngrundstücke

im Süden: durch Erschließungsweg mit Wendehammer, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölze

im Norden und Westen: durch landwirtschaftliche Flächen

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2.552 m²

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBI. I Nr. 221)
 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches

(Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. März 2021 (GVOBI. M-V S. 270, ber. S. 1006)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S.

3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBI. I S. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBI. I S. 2240)
 Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBI. M-V S.

503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V S. 166)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBI. M-V S. 110)
 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBI. M-V S. 362)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBI. MV S. 934, 939)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBI. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBI. M-V S. 383, 392)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBI. I S. 409)
 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBI. M-V S.

- Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz

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

669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 866)

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertretung Löcknitz hat am 26.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Bekanntmachung vom 14.06.2022 am 26.07.2022 auf der Internetseite www.amt-loecknitz-penkun.de, auf dem Bauleitplanserver M-V und dem Amtlichen Bekanntmachungsblatt Löcknitz-Penkun ortsüblich bekanntgemacht.

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

Löcknitz, den

3. In Verbindung mit § 13 BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 08.12.2022 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 08.12.2022 zur

Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Bürgermeister

Löcknitz, den
Bür

oder nach Vereinbarung für jedermann öffentlich und im Internet ausgelegen.

4. Der nach §13b erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" der Gemeinde Löcknitz und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 25.10.2022 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis einschließlich 23.01.2023 im Amt Löcknitz-Penkun, Chauseestraße 30 in 17321 Löcknitz zu folgenden Zeiten

Montag: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
Dienstag: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Freitag: 8:00 - 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 ortsüblich bekanntgemacht. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Löcknitz, den

Löcknitz-Penkun, Chauseestraße 30 in 17321 Löcknitz zu folgenden Zeiten

Montag: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr

Dienstag: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr

Mittwoch 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr

Freitag: 8:00 - 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung für jedermann öffentlich und im Internet ausgelegen.

8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

ocknitz, den

 Die Gemeindevertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gepürft. Das Ergbebnis ist mitgeteilt worden.

Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" der Gemeinde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Löcknitz, den

Bürgermeister

lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstabs 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Anklam, den . Kataster- und Vermessungsamt 9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet. Der Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" 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 .. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind amdurch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun www.amt-loecknitz-penkun.de sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Löcknitz-Penkun 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 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

.. in Kraft getreten.

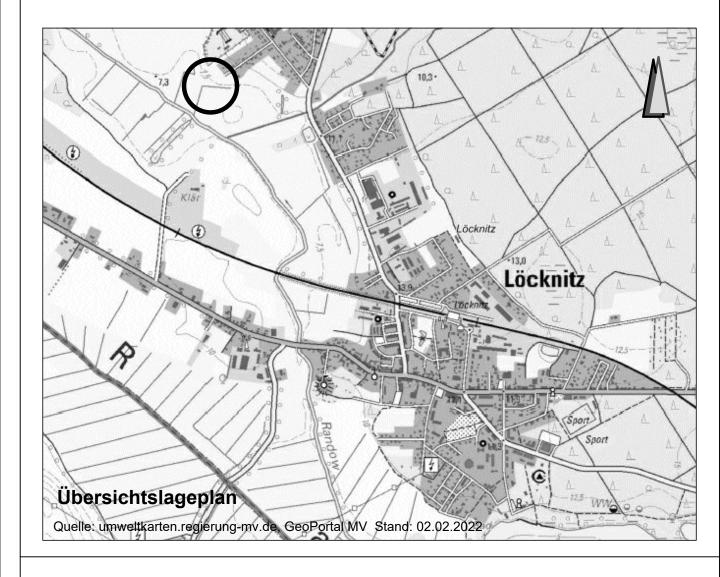
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..

Die Satzung ist mit Ablauf des ...

Löcknitz, den ..

. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der



erneuter ENTWURF

Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse'

Planungsträger: Gemeinde Löcknitz

Gemarkung Löcknitz, Flur 1

Chausseestraße 30 Der Bürgermeister 17321 Löcknitz Tel. 039754 - 50122

Flurstücke 10/5 und 20/1

städtebauliche Planung : Ingenieurbüro Strelitz GmbH
Parkstraße 1

Tel.: 03981/206195

Planteil A: M 1:500 (970 x 830mm) Datum: 29.04.2024

17235 Neustrelitz