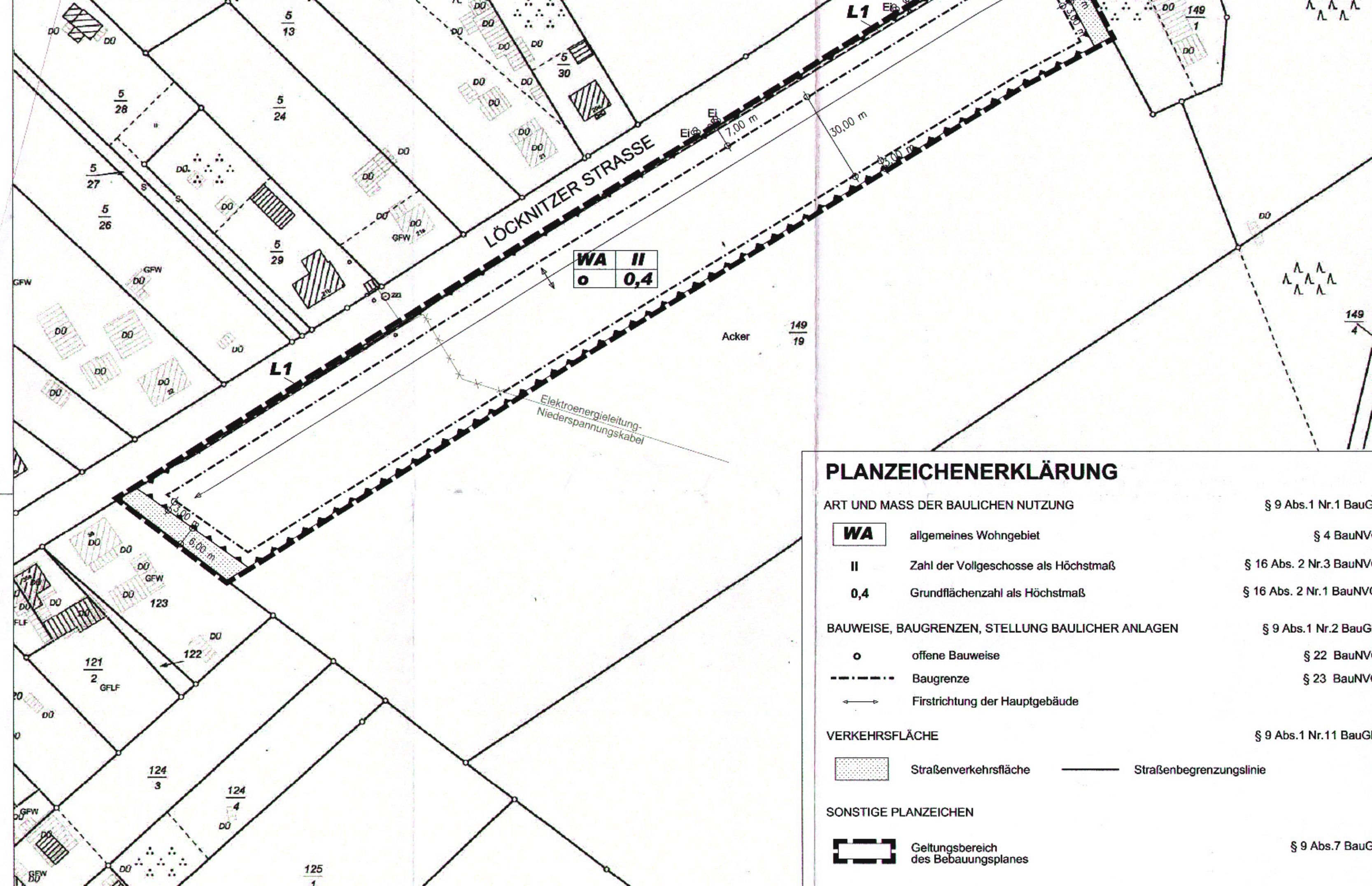


GEMEINDE BOOCK

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13 a BauGB ALLGEMEINES WOHNGEBIET "LÖCKNITZER STRASSE"

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GS M-V Gl. Nr. 2130-9) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Boock vom 02.07.2009 folgende Satzung über den B-Plan Allgemeines Wohngebiet "Löcknitzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem Katasterkartenwerk Landkreis Uecker-Randow Gemarkung 134222 Boock, Flur 2 im Maßstab 1:1500 vergrößert in Maßstab 1:4000 Maßstab der Digitalisierungsgrundlage ca. 1:4000 Pasewalk, den 13.03.2008 Die dargestellten Grenzen dienen nur zur Übersicht!

HINWEISE

- Werden bei 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 und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Nach § 34 LNatG ist es verboten, in der Zeit vom 15.03.-30.09. eines jeden Jahres Bäume, Feldgehölze, Hecken, Feldkanten und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist außerhalb dieser Sperrzeit vom 31.10.-14.03. zu schaffen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altbil) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.
- Sollten bei Tiefarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	
WA	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB	
o	offene Bauweise § 22 BauNVO
- - -	Baugrenze § 23 BauNVO
→	Firstichtung der Hauptgebäude
VERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
L1	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Bäume- außerhalb des Plangebietes
	200,00 m Bemessung in m
	Abbruch Elektroniederspannungskabel
Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungs-gesetz - LPiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 GS Meckl.-Vorp.Gl.2130-9
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), in der derzeit gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Für die Gebäude ist nur eine maximale Traufhöhe (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachdeckung) von 4,10 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt vor Mitte des Hauses zulässig. § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Es ist nur eine Wohnbebauung einreihig zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. § 22 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. § 22 BauNVO
 - Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig.
 - Das Überbauen der Flächen zwischen der Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Garagen, Carports und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO
- Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen mindestens 800 m² betragen. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Je Einzelhaus sind nur eine Wohnung, zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Unverschmutztes Regenwasser (z.B. von Freiflächen und der Dachentwässerung) ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und zu verwerten.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht auf der Fläche L1 besteht zugunsten des Versorgungsunternehmens Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost und umfasst die Befugnis die unterirdische Wasserleitung zu verlegen und zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sind zur Minderung der Schalleinwirkung die Außenbauteile (Wände, Decken, Fenster, Dächer, etc.) von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämm- Maßnahmen auszubilden:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume	Büroräume und ähnliches
und maßgeblicher Außenlärmpegel	in Wohnungen, Übernachtungsräume	
dB(A)	Beherrgungsräume, Unterrichtsräume	
	und ähnliches	

erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB(A)

II	56-60	30	30
----	-------	----	----
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
 - Innerhalb des Plangebietes ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine mindestens zweireihige 2,5 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Hecke ist als freiwachsende, naturbelassene Hecke zu entwickeln und hat 30% Vogelnährgehölze zu enthalten. (Hundsrose, Hartriegel, Holunder u.a.)
 - In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den zu bebauenden Grundstücken sind für bis zu 100 m² versiegelter Fläche jeweils ein Laubbaum einheimischer, standortgerechter Laubbaumarten mit natürlicher Kronenform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs), Stammumfang 12-14 cm in 130 m Stammhöhe oder ein Obstbaum, Hochstamm, standortgerechter Kernobstarten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V
 - Dächer
 - Die Hauptdächer sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 48° Dachneigung zulässig.
 - Für die Dächer ist nur eine harte Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Ziegeln zulässig.
 - Außenwände der Hauptgebäude
 - Zulässig sind Fassaden aus Putz und Sichtmauerwerk aus roten Klinkern, Fachwerk und Fassadenteile mit Holzverschalung.
 - Bei Holzverschalungen muss das Mauerwerk mindestens 60 % der Gesamfläche der Fassade betragen.
 - Stellung von Garagen und Nebengebäude
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind erst hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.
 - Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind erst in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze an der Löcknitzer Straße zulässig.
 - Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten
 - Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind.
 - 5.2 Verstöße gegen die Bauvorschriften Nr. 9.1.1 bis 9.4.1 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2008 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Löcknitzer Straße" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 28.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Löcknitzer Straße" mit Begründung haben in der Zeit vom 21.10.2008 bis zum 28.11.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am 12.02.2009 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen sind berücksichtigt. Der Entwurf wurde geändert.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Löcknitzer Straße" mit der geänderten Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2009 bis zum 30.04.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am 02.07.2009 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen sind berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Löcknitzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 02.07.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.07.2009 gebilligt.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 13.03.2008 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Löcknitzer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister
- 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 am 13.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVOBl. S. 194) hingewiesen worden. Der Ablauf des § 13a BauGB ist in Kraft getreten.
Boock, 01.02.2010 Bürgermeister



GEMEINDE BOOCK

Landkreis Uecker-Randow

Bebauungsplan der Innenentwicklung Allgemeines Wohngebiet "Löcknitzer Straße" Satzung

AUFTRAGGEBER: Erbgemeinschaft in Vertretung Frau Wussow Am Wiesengrund 53 · 17321 Löcknitz vertreten durch Amt Löcknitz - Pentun Chausseestraße 30 17231 Löcknitz	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplanner - beratende ingenieure Am Milsch-Str. 1 · 17033 Neubrandenburg (0396) 581020 Fax: (0396) 5810215
Maßstab: 1:1000	Architekt: Dipl.-Ing. Maria Klohs
Phase: SATZUNG	Datum: 02.07.2009
Projektnummer 1 Pfad: 2008B034/40/SATZUNG	