

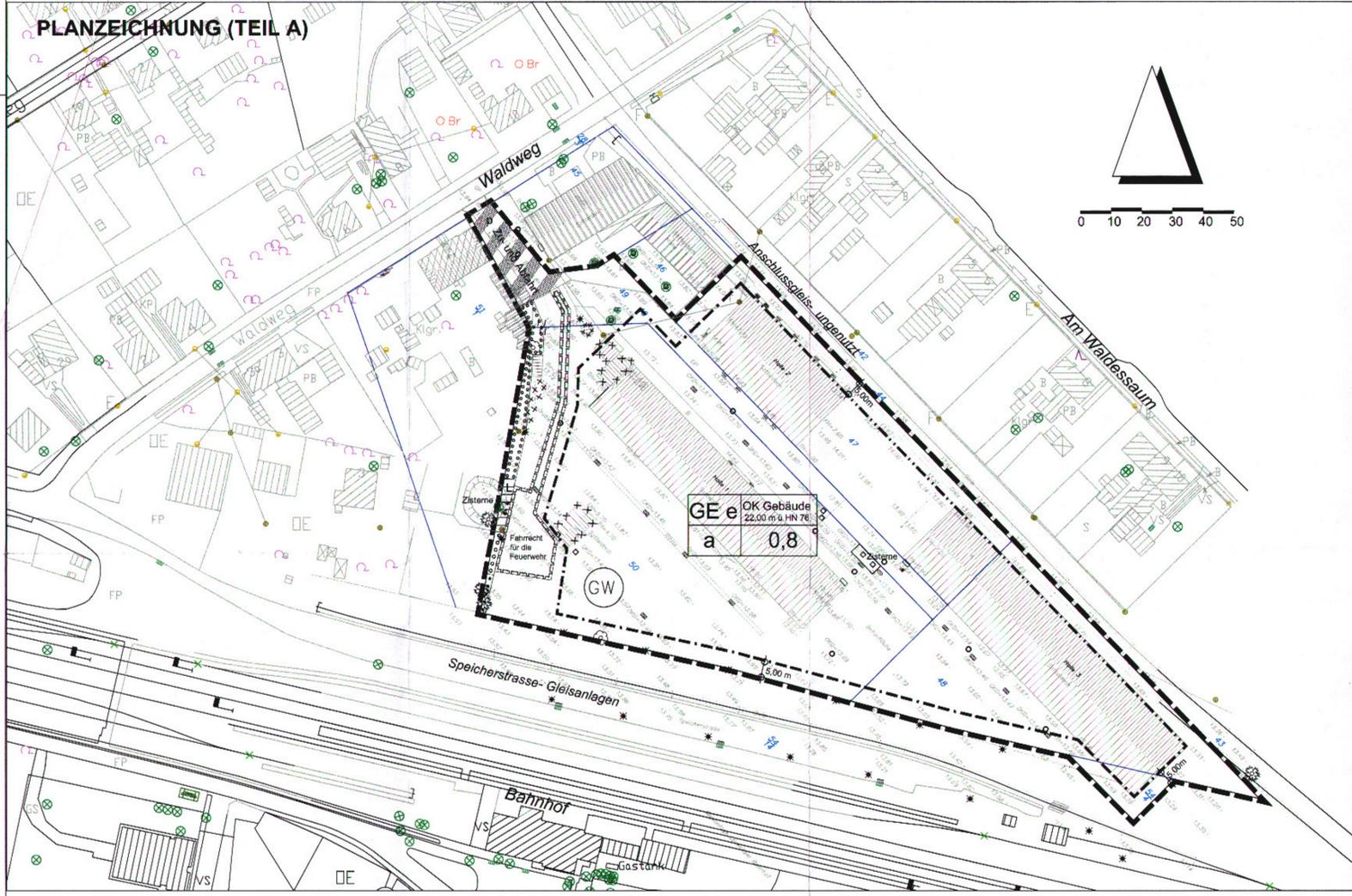
# SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13 a BauGB EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET "WALDWEG"

Auf Grund des § 10 i.V.m. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 des Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006, zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl. Nr. 13 S.366) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Löcknitz vom 26.04.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 10 eingeschränktes Gewerbegebiet "Waldweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan diverser Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Löcknitz, gemessen am 01.09.2010, Maßstab 1: 250, Lagesystem 42/83, Höhensystem HN 76, Vermessungsbüro Dipl. Ing. Petra Zeise Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Papendorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk

Die dargestellten Flurstücksgrenzen wurden aus dem digitalen Liegenschaftskataster des Landkreises Uecker-Randow entnommen. Sie dienen nur zur Übersicht!



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
  - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
  - OK Gebäude Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt HN 76 § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
  - a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
  - Baulinie § 23 BauNVO
  - - - - - Baugrenze § 23 BauNVO
- VERKEHRSLÄCHE** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- Zu- und Abfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
  - Zisterne für Löschwasser
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** § 9 Abs.6 BauGB
  - Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
  - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Löcknitz.
- SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs.7 BauGB
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER- Planunterlagen** §1 Abs. 2 PlanV90
 

Nutzungsschablone	
Baugebiet	maximale Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Grundflächenzahl
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäude
	geplanter Abbruch von Gebäuden
	Laubbaum
	Bemassung in m
	Straßenlampe
	Schächte
	Traufhöhe, Firsthöhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur ein Restpostenmarkt für Waren aller Art und ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² zulässig.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen bis 100 m² Verkaufsfläche, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, und Kundendienstleistungen errichtet werden.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur eine kleine Spielhalle im Sinne einer Vergnügungstätte bis zu einer Nutzfläche kleiner gleich 100 m² zulässig.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nicht zulässig.
  - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 10 % überschritten werden.
- Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- Fläche mit Fahrrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 

Auf der Fläche mit Fahrrecht besteht Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Löcknitz und der örtlichen Feuerwehr.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Erhaltungsgebot: Der vorhandene Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Büsche und Bäume sind entsprechend der in der Begründung empfohlenen Gehölzarten nachzupflanzen.
  - Anpflanzgebot: Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Abstand der Hecke von der Grundstücksgrenze 1,75m, Abstand in der Reihe 1 m. Empfohlene Gehölzarten siehe Begründung.
  - Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampf- Niederdrucklampen zu verwenden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen an der westlichen und nördöstlichen Grenze des Geltungsbereiches folgende Beurteilungspegel nicht überschreiten:  
 Werktags ( 6 -22 Uhr) 60 dB(A)  
 in der übrigen Zeit 45 dB(A).  
 Die Einhaltung der zulässigen Beurteilungspegel ist im Genehmigungsverfahren bei lärmintensiven Gewerbebetrieben nachzuweisen.
- Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauOM-V
  - Werbeanlagen im Gewerbegebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und für die im Gebiet vorhandenen Betriebe zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf auf jedem Grundstück 6 m² nicht überschreiten.

## RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205) Gl.Nr. 2020-2, zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl.M-V Nr.13, S.366)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.- Vorpommern Gl. Nr. 2130-9, zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl.M-V Nr.13, S.366- 379)

## 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.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altbil) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWVG) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen der Hinweis auf Altlastenverdacht bestätigen oder sollte es weitere Hinweise auf Altlastverdacht oder auf sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Neubrandenburg (StALU) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten 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.
- Mit Schreiben vom 14.02.2011 des LUNG M-V wurde die Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Waldweg" in Aussicht gestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Fledermausquartiere (Lebensstätten) sind zu erfassen und zu erhalten. Vor Abbruch und Umnutzungen, Ausbau- und Umbaumaßnahmen der Gebäude sind Untersuchungen im Winter (Januar/ Februar) und im Zeitraum Juni/ Juli erforderlich. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind durch einen Gutachter CEF- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu planen, die die Grundlagen der vom Bauherren beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie 18273 Güstrow, Goldberger Straße 12 zu beantragenden Ausnahme genehmigung bilden. (Ansprechpartner Herr Presch, Tel.03843- 777201 oder über e-Mail: [bernd.presch@lung.mv-regierung.de](mailto:bernd.presch@lung.mv-regierung.de)) Bei der erforderlichen Durchführung von CEF- Maßnahmen deren Entwurf dem LUNG M-V zur Bestätigung vorzulegen ist, kann ggf. auf die Erteilung einer Ausnahme verzichtet werden. Vor Erteilung der Genehmigung darf keine Beeinträchtigung der Lebensstätte erfolgen. Die Monate Mai bis September sind als Zeitraum für einen Gebäudeabbruch auszuschließen (Wochenstubezeiten), bzw. erst nach Nachweis der Nichtnutzung der Gebäude durch Fledermäuse oder Brutvögel durch einen Spezialisten zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.08.2010 Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 28.10.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung eingeschränktes Gewerbegebiet "Waldweg" mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung eingeschränktes Gewerbegebiet "Waldweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 22.11.2010 bis zum 23.12.2010 während der Dienstzeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die nach der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Pasewalk, -6. Mai 2011  
 Siegel  
 MATHIESEN  
 FACHDIENSTLEITER  
 FB VERMESSUNG  
 & KATASTER  
 Unterschrift Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeschränktes Gewerbegebiet "Waldweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.04.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.04.2011 gebilligt.  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.06.2011 im amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205 Gl.Nr. 2020-2 in der derzeit gültigen Fassung, (Die Satzung ist mit Ablauf des 08.06.2011 in Kraft getreten).  
 Löcknitz, 08.06.2011  
 Bürgermeister



## GEMEINDE LÖCKNITZ Landkreis Uecker-Randow

### Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.10 Eingeschränktes Gewerbegebiet " Waldweg"

<b>AUFTRAGGEBER:</b> Herr Henryk Turzynski, Müssenredder 71 22399 Hamburg durch städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Löcknitz, vertreten durch das Amt Löcknitz-Penkun, Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz	<b>AUFTRAGNEHMER:</b> A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplanner - beratende ingenieure  August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 591020 Fax: (0395) 5910215
Maßstab: 1:1000	Architekt: Dipl.-Ing. Marita Klohs
Phase: SATZUNG	Datum: März 2011
Projektnummer \ Pfad: 2010B076/40/Satzung	