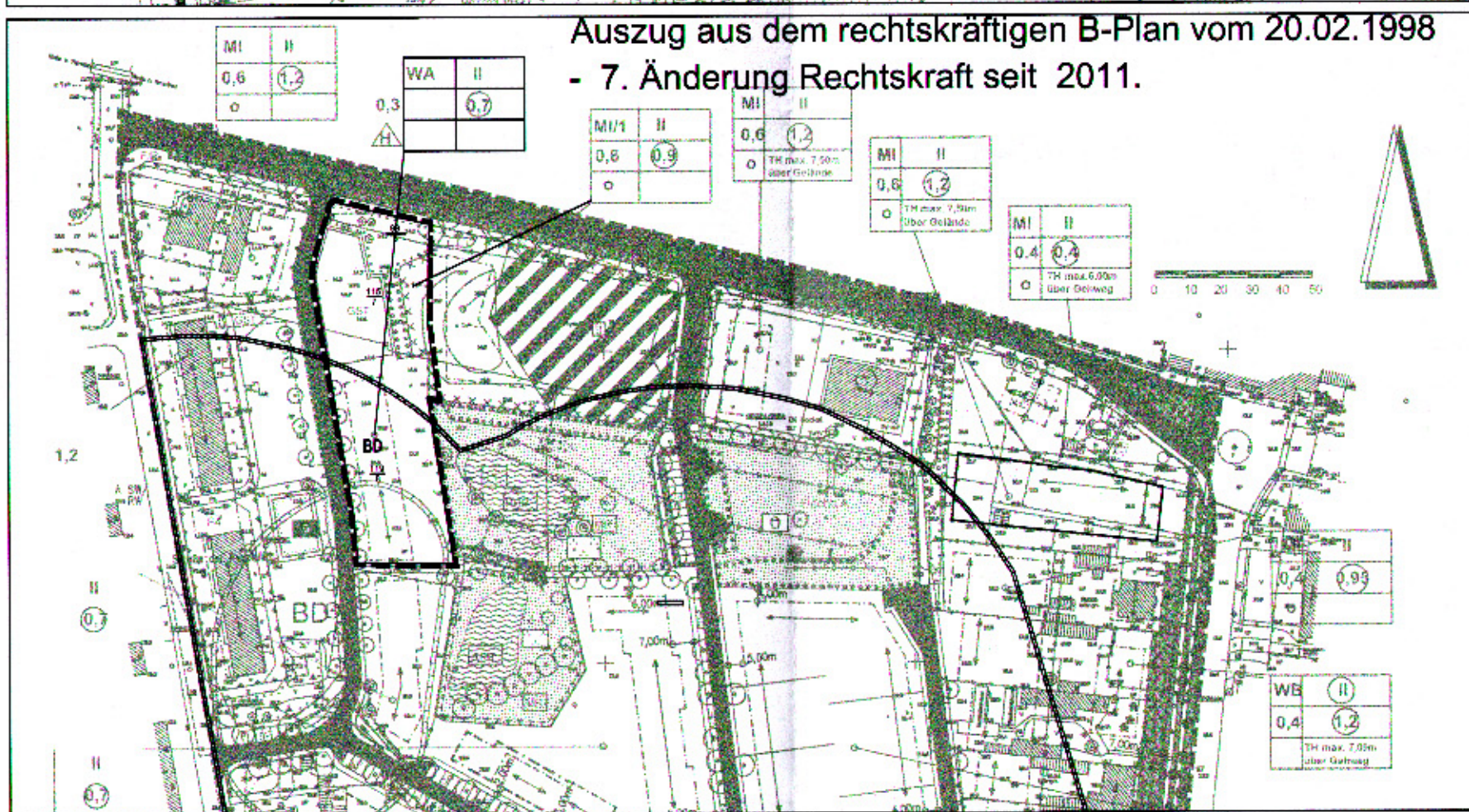
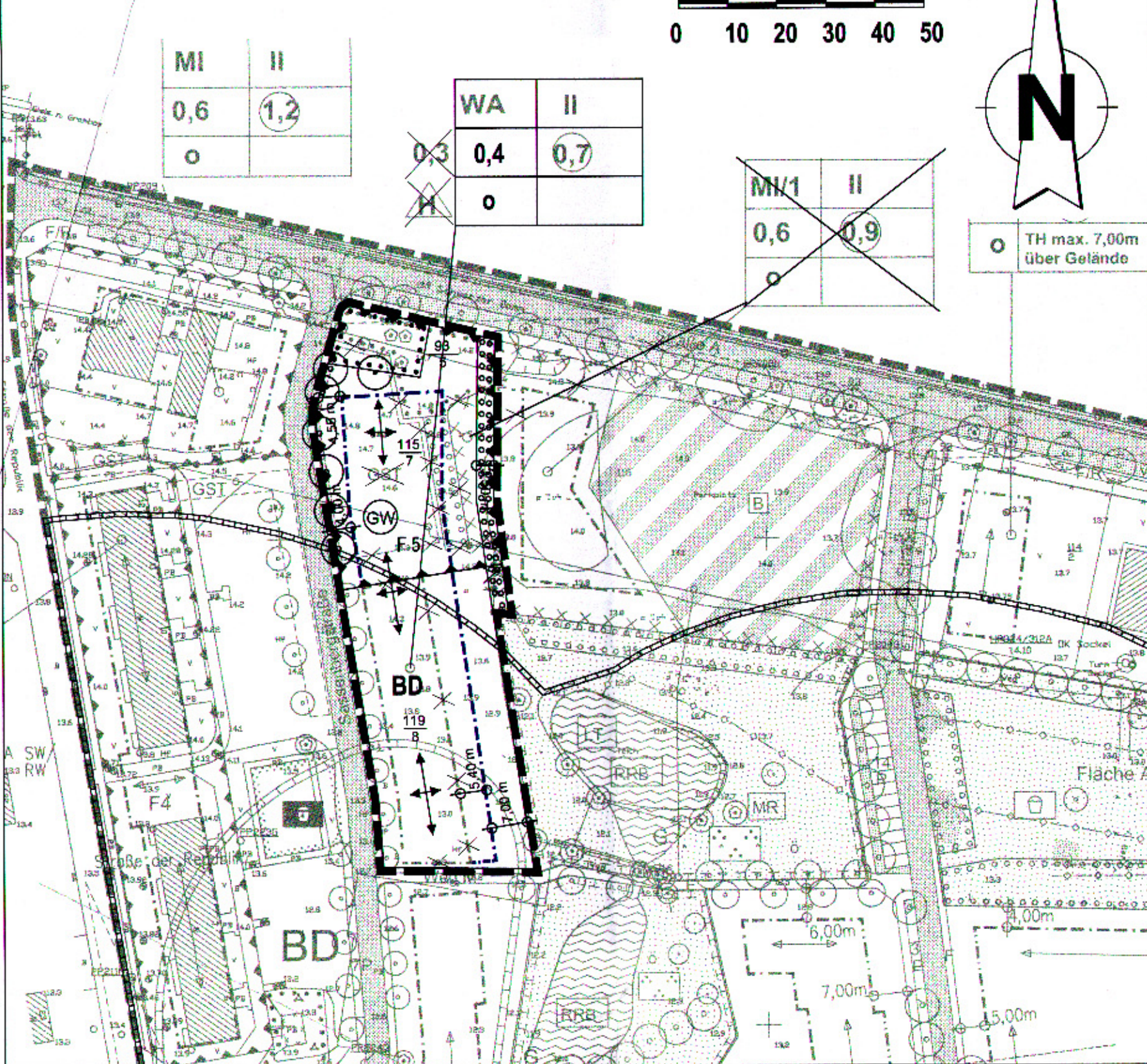


8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm"

PLANZEICHNUNG -TEIL A



HINWEISE

- Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III der Wasserfassung Löcknitz. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGM-Regelwerk Arbeitsblatt W101 sind einzuhalten.
- In den gekennzeichneten Bereichen, in denen sich Bodendenkmale befinden, können Veränderungen oder Beseitigungen nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG-M-V GVO BL, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das zuständige Landesamt rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I, S. 1509)
- 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)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Gesetz über die Neuordnung 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, geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GS Meckl.-Vorpommern Gl. Nr. 2130-9, geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Löcknitz am 2012 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Mischgebiet- im Geltungsbereich geändert § 6 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl - Höchstmaß- geändert § 16 BauNVO
0,7 Geschosflächenzahl § 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
offene Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Festsetzung Baugrenze gestrichen
Stellung baulicher Anlagen, Firststrichung der Hauptgebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Anpflanzgebot für landschaftstypische Bäume § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Erhaltungsgebot für Bäume § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- Sonstige Planzeichen
§ 2 Abs.2 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen oder Gemeinschaftsanlagen- geändert § 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB
Gemeinschaftstellplätze- geändert
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung- geändert § 1 Abs.4, 16 Abs.5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs.5 BauGB
BD Bodendenkmal § 9 Abs.6 BauGB
GW Trinkwasserschutzgebiet Zone III Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Löcknitz
- Darstellungen ohne Normcharakter/ Bestandsangaben
Sichtdreiecke
vorhandene Flurstücksgrenze, Nummer des Flurstücks
Bemaßung § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
vorhandene Gebäude
Höhenpunkte Polygonpunkte

Vermessungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gentz und Trebiatowski, 17309 Pasewalk, Gartenstraße 9 und Bahnhofstraße 29, gemessen im Oktober 1993 mit Ergänzungen des Vermessungsbüros Petra Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk Flur 1 der Gemarkung Löcknitz im Maßstab 1:500, Höhenbezug HN

Teil B Textliche Festsetzungen

Es wurden alle textliche Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Plan übernommen, die für den Geltungsbereich der 8. Änderung zutreffen. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden bis auf die Festsetzungen 4.2, 4.3 und 6.10 nicht verändert.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 BauGB
- 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)
- Windkraftanlagen sind im gesamten Gebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 14 Abs.2 BauNVO)
- Gebäude und besondere Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 20m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. (§ 18 Abs.1 BauNVO)
- Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Das Überbauen der Flächen zwischen Baugrenze oder Baulinie und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Nebengebäude und Garagen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 14 Abs.1, 23 Abs.5 BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- In den mit F3, F4 und F5 gekennzeichneten im allgemeinen Wohngebiet liegenden Flächen sind alle Außenbauteile, die zur Straße der Republik gerichtet sind, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 S.13 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaße auszubilden:

Fläche	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen R' w.res in dB	für Büroräume
F3	35	30
F4	30	30
- In den Wohnungen an der Chausseestraße, Straße der Republik und am Schwarzen Damm dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer auf der straßenzugewandten Seite liegen.
- Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nur ein Bodenabtrag bis maximal 1 m zulässig. Der anfallende Bodenaushub ist entweder in eine Deponie offen einzubauen oder als Füllboden wiederzuverwenden. Die Verwertung des Bodenaushubs in Gebieten mit landwirtschaftlicher Nutzung ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- Vermeidung von Eingriffen gem. § 8 Abs.2 BNatSchG
- 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.
- Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten und in das Regenwasserrückhaltebecken bzw. in die Regenwasserleitung einzuleiten.
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gem. § 8 Abs.2 BNatSchG
- Großbäume, auch Obstbäume, mit einem Stammdurchmesser von 20 cm sind zu erhalten.
- Pflanzbindungen
§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- Auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene Pflanzen in einer zweimal verpflanzten (2xv) Qualität zu ersetzen.
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen. Die Giebelflächen der vorhandenen viergeschossigen Gebäude sowie fensterlose Wandflächen von mehr als 50 qm Größe an gewerblich genutzten Gebäuden sind mindestens mit einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.
- Auf den privaten Grundstücken sind pro 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung oder 3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen (Gehölzarten siehe Begründung).
- In der Straße G und der Sassenberger Straße sind auf den Grundstücken bzw. zwischen den Stellplätzen lt. Planzeichnung kleinkronige Bäume (37 Stück Zierapfel "Malus spec. bzw. Zierkirsche "Prunus spec.", Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.
- Im Bereich der Flächen - Umgrenzung 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

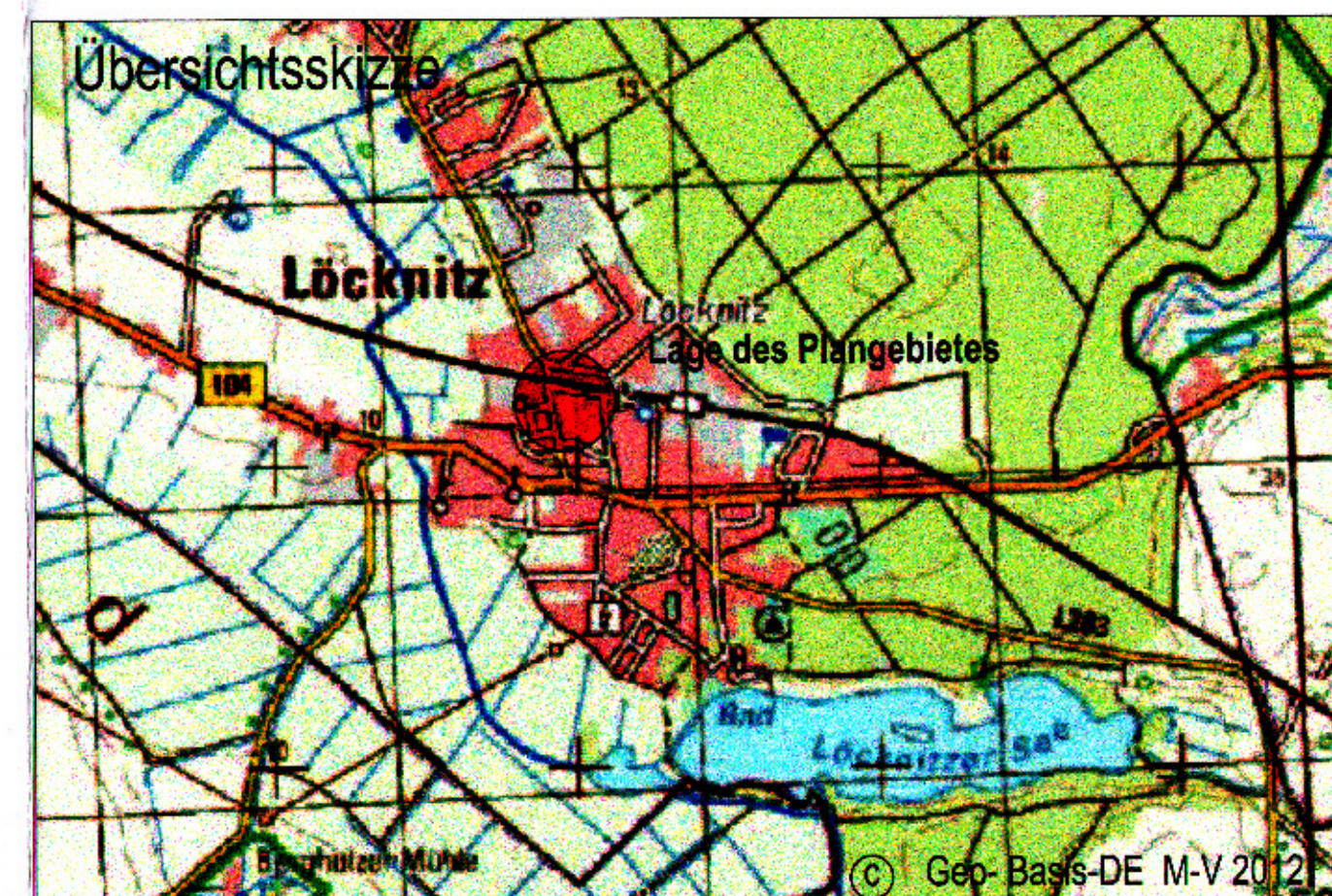
- Erdgeschossfußbodenhöhe
- Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der zum Grundstück gehörenden anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
- Die Sockelhöhe darf jedoch nur maximal 1,00 m sein.
- Dächer
- Die Dachformen der Hauptdächer der massiven Gebäude im besonderen Wohngebiet sind in ihrer Gestalt zu erhalten.
- Im Mischgebiet sind Dachneigungen von 25° - 48° zulässig.
- Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalm- und ausnahmsweise Walm-dächer.
- Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.
- Für geneigte Dachflächen ist nur eine harte Dacheindeckung in rotem, dunkelbraunem und dunkelgrauem Farbton zulässig.
- Dacheinbauten (z.B. Dachfensterflächen, Solarheizungselemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, im besonderen Wohngebiet nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind diese, soweit wie möglich, flachbündig zu verlegen.
- Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.
- Außenwände
Zulässig an den Fassaden sind Mauerwerk, Putz, Holz und Glas.
- Nebenanlagen
Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum rückseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.04.2012. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Löcknitz, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Löcknitz, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2012 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Löcknitz, Bürgermeister
- Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2012 bis zum 15.08.2012 während der üblichen Dienst- und Öffnungszeiten 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 von 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, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes am 26. Nov. 2012 als richtig dargestellt bescheinigt.
Pasewalk, den 26. Nov. 2012
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt
Matthieson
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.10.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Löcknitz, Bürgermeister
- Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.10.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.10.2012 gebilligt.
Löcknitz, Bürgermeister
- Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Löcknitz, Bürgermeister
- Die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 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 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 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) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Löcknitz, Bürgermeister

LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD GEMEINDE LÖCKNITZ

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



Auftraggeber:

Gemeinde Löcknitz
Chausseestraße 30
Der Bürgermeister

Tel.: (039754) 50122
Fax: (039754) 50200
17321 Löcknitz

Planverfasser:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten - stadtplanner - ingenieure
August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020 Fax: 0395/5810215
Bearbeitung: Architektin für Stadtplanung
Dipl. Ing. Marita Kiohs
Datum: 30.10.2012