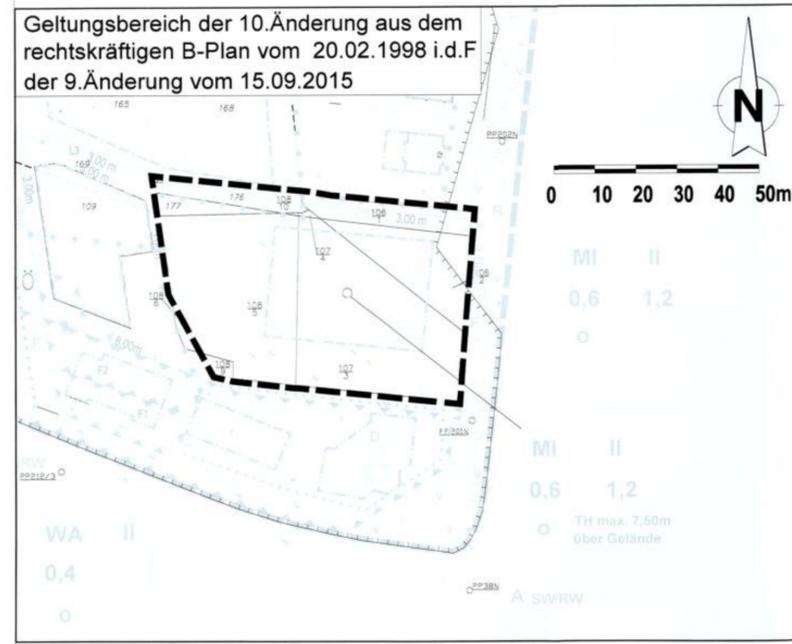
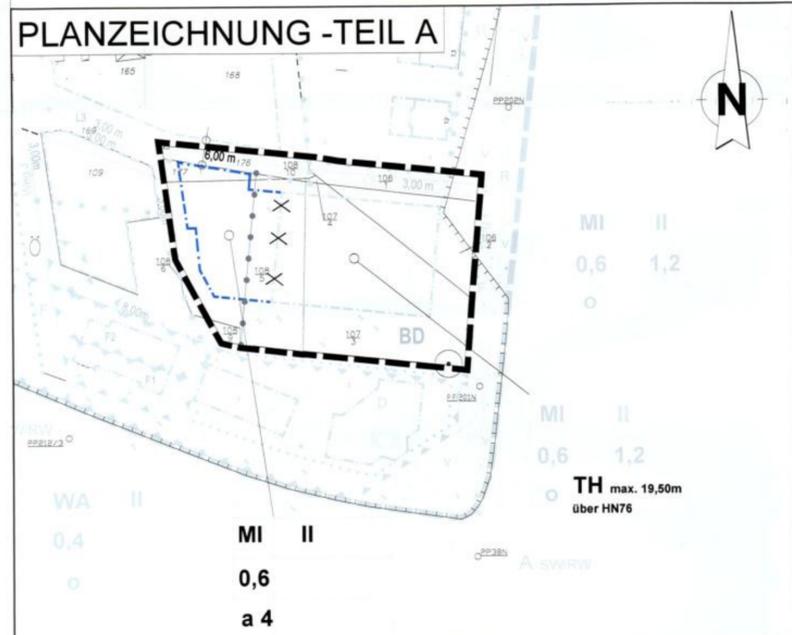




LÖCKNITZ

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



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Löcknitz am 13.12.2016 folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
1,2	Geschoßflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
TH	Maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt HN 76	§ 16 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a4	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 BauNVO
---	Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung der Hauptgebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB		
o	Erhaltungsgebot für Bäume	
4. Sonstige Planzeichen § 1 Abs.4, 16 Abs.5 BauNVO		
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 2 Abs.2 BauNVO
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
Bodendenkmal		
o	Trinkwasserschutzgebiet Zone III	Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Löcknitz
6. Darstellungen ohne Normcharakter/ Bestandsangaben		
---	vorhandene Flurstücksgrenze, Nummer des Flurstücks	
---	Bemaßung	§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
o	vorhandene Gebäude	
o	Höhenpunkte	Polygonpunkte
x	Änderung von Festsetzungen	

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 8 der Gemarkung Löcknitz im Maßstab 1:250, Lagebezug 43/83, Höhenbezug HN 76 vom 17.02.2016

Teil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
Es wurden alle textlichen Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Plan übernommen, die für den Geltungsbereich der 10. Änderung zutreffen. Die Änderungen sind schwarz hervorgehoben. Die örtlichen Bauvorschriften sind unverändert.

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
 - Im Mischgebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Somit trifft § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB nicht zu (§1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nicht und auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der BauNVO nicht zu (§1 Abs. 5 und §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 20 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten (§18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Die abweichende Bauweise setzt für die Bebauung Folgendes fest:
 - a4 - In der abweichenden Bauweise können Gebäude auf der nördlichen Baugrenze errichtet werden. Die Abstandsflächentiefe wird in diesem Fall mit 0,00 m bestimmt. Ansonsten gilt die offene Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
 - Das Überbauen der Flächen zwischen Baugrenze oder Baulinie und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Nebenanlagen und Garagen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig (§14 Abs. 1, §23 Abs. 5 BauNVO)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Löcknitz und der im Gebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
 - Auf der Fläche L 3 besteht Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Es besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anliegergrundstücke.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Vermeidung von Eingriffen gemäß § 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 Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten und in das Regenwasserrückhaltebecken bzw. in die Regenwasserleitung einzuleiten.
 - Großbäume, auch Obstbäume, mit einem Stammdurchmesser von 20 cm sind zu erhalten.
 - Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Die Giebelflächen der vorhandenen viergeschossigen Gebäude sowie fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Größe an gewerblich genutzten Gebäuden sind mit mindestens mit einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.
 - Auf den privaten Grundstücken sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung oder 3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen (Gehölzarten siehe Begründung).

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
 - Im Mischgebiet sind Dachneigungen von 25° - 48° zulässig
 - Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise Walmdächer.
 - 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. Dachflächenfenster und 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 flächenbündig 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 Baufucht des Hauptgebäudes errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2016. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Löcknitz, 06.07.2017 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Löcknitz, 06.07.2017 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2016 den Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Löcknitz, 06.07.2017 Bürgermeister
- Der Entwurf der 10. 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 vom 01.08.2016 bis zum 05.08.2016 während der üblichen Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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, 06.07.2017 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 10. Änderung des B-Planes am 24.4.17 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Pasewalk, den 25.04.2017 öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Löcknitz, 06.07.2017 Bürgermeister
- Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.12.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2016 gebilligt.
Löcknitz, 06.07.2017 Bürgermeister
- Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Löcknitz, 06.07.2017 Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 07.03.2017 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 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 08.03.2017 in Kraft getreten.
Löcknitz, 06.07.2017 Bürgermeister

HINWEISE

- Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III der Wasserversorgung Löcknitz. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGM-Regelwerk Arbeitsblatt W101 sind einzuhalten.
- Alle Veränderungen an dem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.
- 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 Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchGM-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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

RECHTSGRUNDLAGEN DER ÄNDERUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZv) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), zuletzt geändert am 20. Januar 2016 durch Berichtigung der Neufassung (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28)

LANDKREIS VORPOMMERN- GREIFSWALD

GEMEINDE LÖCKNITZ

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

SATZUNG



Auftraggeber: Frau Nelli Lehmann, Erwin-Fischer-Str. 3, 17321 Löcknitz über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Gemeinde Löcknitz, Amt Löcknitz-Penkun Chausseestr. 30, 17321 Löcknitz
Tel.: (039754) 50122 Fax: (039754) 50200

Planverfasser: A & S GmbH Neubrandenburg, architekten · stadplaner · ingenieure, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020 Fax: 0395/5810215
Bearbeitung: Architektin für Stadtplanung Dipl. Ing. Marita Klohs

N:\2015B125\30\dwg\10.Änderung-Satzung.dwg Datum: November 2016