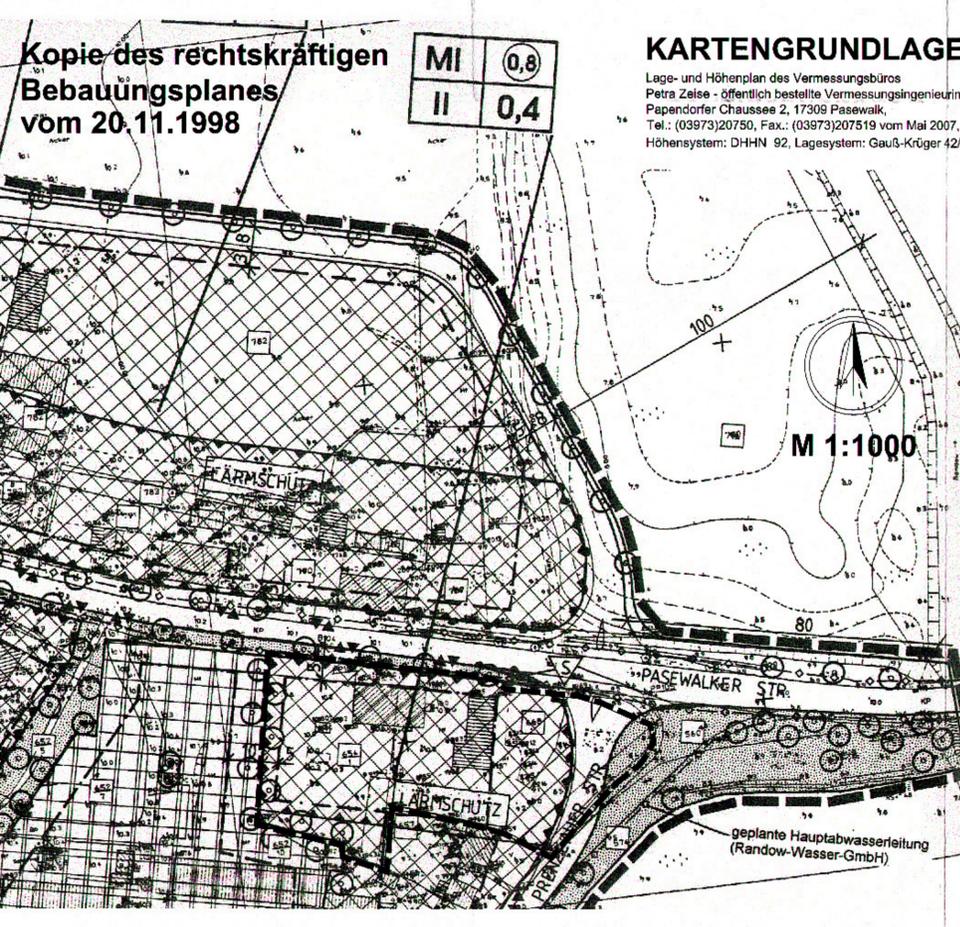
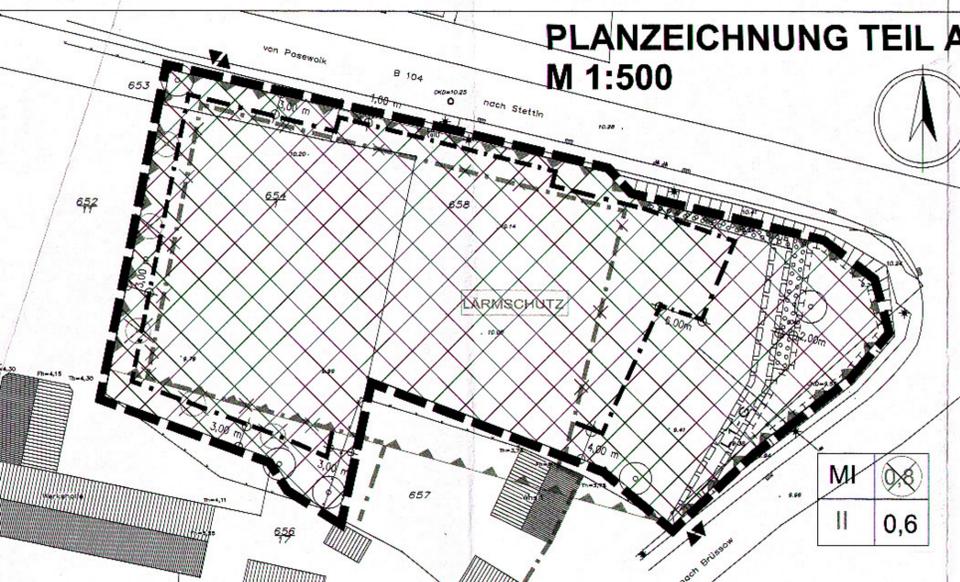


GEMEINDE LÖCKNITZ

"MISCH- UND GEWERBEGEBIET PASEWALKER STRASSE"

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Löcknitz vom 29. Januar 2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B erlassen.



RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

- 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. 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)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 20. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBau M-V) GS Meckl.-Vorp. GL 2130-10 vom 18. April 2006

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es wurden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die für den Geltungsbereich der 1. Änderung zutreffen, übernommen. Alle Änderungen sind schwarz hervorgehoben.

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- ☒ Mischgebiet § 6 BauNVO
 - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
 - ☒ Geschossflächenzahl - wird gestrichen
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
- Baugrenze- Änderung und Erweiterung
 - Baugrenze
 - ☒ Baugrenze- gestrichen
- VERKEHRSFLÄCHE** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- ▲ Ein- und Ausfahrt- Änderung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - wird nicht festgesetzt
- PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
- ☒ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
 - Anpflanzen: Bäume- Änderung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
 - ☒ Anpflanzgebot gestrichen
 - ☒ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ☒ Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
 - ☒ Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
 - ☒ mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L1 G - Gasleitung § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenze
- 258 Flurstücksnummer
- 20,00 m Bemessung in m
- Nutzungsschablone
- | | |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl |

HINWEISE

- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenverfärbungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Aushubboden gemäß der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow zu informieren.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Im Vollzug des Artenschutzrechts sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) ist entsprechend § 19 WHG und § 20 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWVG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzulegen.
- Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zur schutzbedürftigen Bebauung, gemäß TA Lärm vom 26. August 1998, Nr. 6.1, sind in Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe und -anlagen nachzuweisen.
- Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wieder herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorhandenen Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtigen Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es wurden alle textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die für den Geltungsbereich der 1. Änderung zutreffen, übernommen. Alle Änderungen sind schwarz hervorgehoben.

- Textliche Festsetzungen**
- nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB:
- § 01 In allen zeichnerisch festgesetzten Mischgebieten sind von den laut § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Von den laut § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- § 01a Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen allgemein zulässig. Der § 01 Satz 1, 2. Teil trifft im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zu.
- nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- § 06 Für alle zeichnerisch festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- § 06a Im Bereich der von Sichtfelder überlagerten Flächen dürfen Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- § 09 Vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von 60 cm (Durchmesser ca. 20 cm) in 1,30m Höhe über dem Erdboden sind geschützt. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Für genehmigte Fällungen sind Ersatzpflanzungen zu leisten.
- § 12 Die Wohnstraßen in Mischgebieten dürfen nur teilweise versiegelt werden und sind zu begrünen. Gehwege, Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze müssen in den Fugen wasserdurchlässige Pflasterbeläge erhalten.
- § 12 a Auf der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine 2,00 m breite einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Klein- und Großsträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten; wobei im Bereich der Fläche mit Leitungsrecht L1 nur fach wurzelnde Sträucher zulässig sind.
- § 12 b Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Umwandlung von Rohboden in eine natürliche Sukzessionsfläche mit langjähriger Aushagerung durch Mahd und Abtransport des Mähgutes zu entwickeln.
- nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- § 12 c Das festgesetzte Leitungsrecht auf der Fläche L1 - G umfasst die Befugnis des zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmens, die unterirdischen Anlagen zur Gasversorgung zu verlegen, zu errichten und zu erhalten.
- nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- § 13 In den mit "Lärmschutz" bezeichneten Bereichen der Mischgebiete beiderseits der Pasewalker Straße sind im markierten Bereich bis 50 m Abstand zur Straßennachse nachfolgende Raumnutzungen nur zulässig, wenn Außenbauteile, die zur Pasewalker Straße gerichtet sind, mit folgenden Schalldämmmaßen nach DIN 4109, Seite 13, Tab. 8 (erf. R_w, res des Außenbauteils in dB) ausgebildet werden:
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien -40,
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches -35,
 - Büroräume und ähnliches -30
- In den Wohnungen an der Pasewalker Straße dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer auf der straßenzugewandten Seite liegen.

Örtliche Bauvorschriften

- nach § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V:
- § 20 In Mischgebieten sind die Hauptgebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern zu versehen. Die Dachneigung soll dabei zwischen 30° und 45° betragen.
- § 20a Der § 20 trifft für den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zu.
- nach § 86 (1) Nr. 3 LBauO M-V:
- § 21a Die Gartengrundstücke in Mischgebieten sollen bei Wohnungen mit mehr als 2 Wohnräumen mindestens 3 m² Spielfläche je VE für Kleinkinder bis zu 6 Jahren aufweisen. Die Mindestgröße einer Spielfläche soll 10 m² betragen.
- nach § 88 (1) Nr. 4 LBauO M-V:
- § 23 Auf den Grundstücken sind die Standplätze für Abfallbehälter am Straßenrand bzw. in einem Abstand von maximal 10 m zur Fahrbahn anzuordnen und so zu gestalten, daß sie von der Straße aus an den jeweiligen Abfuhrtagen begehbar sind. Ausnahmsweise sind Standplätze für Abfallbehälter auch in anderen Grundstücksbereichen zulässig, sofern mit den zuständigen Entsorgungsträgern Sondervereinbarungen getroffen wurden. Der Abstand zu Öffnungen in Aufenthaltsräumen muß mindestens 5 m betragen. Die Standplätze sind zu begrünen und mit Einfassungen zu versehen, deren Höhe 30 cm über Behälterhöhe liegt.
- § 25 In den Mischgebieten sind mindestens 60% der unbebauten Fläche der Grundstücke als Vegetationsfläche anzulegen.
- § 25a Der § 25 trifft für den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zu.
- § 26 Wege und Plätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- § 27 Für die Einfriedung der Mischgebietsgrundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind geschichtene oder frei wachsende Laubholzhecken sowie Holzzäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe der Hecken soll 1,20 m, die der Zäune 0,80 m nicht übersteigen.
- nach § 86 (1) Nr. 6 LBauO M-V:
- § 30 Mindestens 6% der Außenwandflächen der Wohngebäude in Mischgebieten sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu errichten.
- Hinweise und nachträgliche Übernahmen
- § 36 Aus der unmittelbaren Nähe sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bislang nicht ermittelt werden konnte. Beim Entdecken von Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Der § 36 wird gestrichen und als Hinweis Nr. 2 aufgenommen.
- § 37 Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen sind vor Einteilung in ein Fließgewässer durch ein Regenklärwerk aufzubereiten. Die Einteilung ist genehmigungspflichtig. Die Fließgewässer 2. Ordnung sind zu erhalten, deren Uferbereich und Bewuchs ist zu schützen und nach Abstimmung einseitig zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße" ist am 20.11.1998 in Kraft getreten.
- Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2007 den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB vereinfacht ohne Umweltsprache durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Erisprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 27.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße" mit der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2007 bis zum 21.11.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am 29.01.2008 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 29.01.2008 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.01.2008 gebilligt.
- Der katastralmäßige Bestand am 19. Feb. 2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B wurde hiermit ausgefertigt.
- 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 15.02.2008 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 (GVBl. M-V S. 205), hingewiesen durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVBl. S. 194) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße" ist mit Ablauf des 15.02.2008 in Kraft getreten.

GEMEINDE LÖCKNITZ

Landkreis Uecker - Randow



Standort des Bebauungsplanes Nr. 3 "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße" 1. Änderung

Auszug aus der topographischen Karte 1:10000 Verkleinerung H

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße"

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Löcknitz Chausseestraße 30 17321 Löcknitz	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplanner / bewerbungsingenieure August-Milch-Str. 1 / 17203 Neubrandenburg Tel.: (0399) 581020 / Fax: (0399) 581028
Maßstab: 1:1000	Architekt: DIPL.-ING. MARITA KLOHS
Phase: SATZUNG	Datum: 29.01.08
Projektnummer \ Pfad: 2007B080/30/DWG/SATZUNG-jan.08	