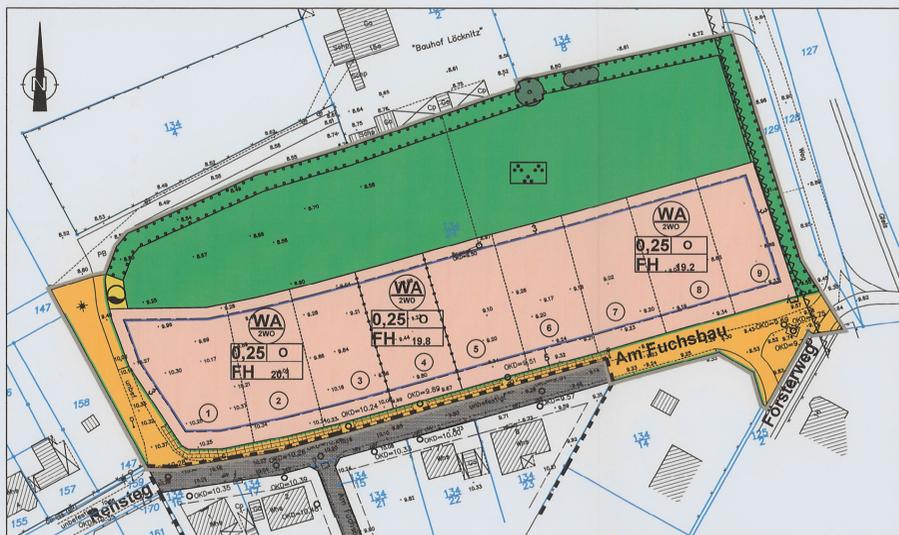


SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg - 2. BA"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage Vermessungsingenieurin Petra Zeise Stand 01.10.2014

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
WA	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
FH 19,2	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe über NHN	§ 16 Abs. 2 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O	offene Bauweise Baugrenze	§ 22 BauNVO § 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Orange	Straßenverkehrsflächen	
Grüne Linie	Straßenbegrenzungslinie	
5. Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Gelb	Zweckbestimmung: unterirdischer Löschwasserbehälter	
6. Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grün	öffentliche Grünflächen	
Grün mit Punkten	Zweckbestimmung: Parkanlage	
7. 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
Dotted	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
Grün	Anpflanzen: Bäume	
Grün	Anpflanzen: Sträucher	
8. Sonstige Planzeichen		
Dashed	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Dotted	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Waldabstand

IV. Darstellung ohne Normcharakter

Blue	Flurstücksnummer
Blue	vorhandene Flurstücksgrenze
Blue	Punkt mit Höhenangabe
Blue	vorhandener Graben
Blue	vorhandene Straße
Blue	Parzellierungsvorschlag
Blue	Ordnungsnummer der Baugrundstücke
Dashed	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5
Orange	Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 5

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO**
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO**
 - Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB**
Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzten Flächen ist eine dreireihige Hecke mit Überhöhen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abstand der Außenreihe zur Grundstücksgrenze bzw. zur Grünfläche/Baufläche 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m.
Straucharten (Pflanzqualität Höhe 60 – 100 cm):
Corylus avellana Gemeine Hasel
Carpinus betulus Hainbuche
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Echte Hundsrose

Baumarten (Pflanzqualität Heister Höhe 150 – 200 cm)
Quercus robur Stieleiche
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Prunus avium Vogelkirsche

Die Qualitäten der zu Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ aufweisen.

Die Kompensationsmaßnahme wird allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken zugeordnet.

10. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“ wird hiermit ausfertigt.

Löcknitz, den 12.1.2016

Siegel



Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.12.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 01.2.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.12.2016 in Kraft getreten.

Löcknitz, den 12.1.2016

Siegel



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 17.12.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“ gefasst. Der Beschluss ist durch Aushang an den 4 Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Löcknitz ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 09.12.2014 während der Gemeindevertretersitzung von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2014. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 05.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 30.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Löcknitz-Penkun in der Zeit vom 27.07.2015 bis zum 01.09.2015 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den 4 Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Löcknitz ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 29.09.2015 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“ wurde am 29.09.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Löcknitz, den 12.1.2016

Siegel



Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 27. Okt. 2015 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pasewalk, den 27. Okt. 2015



Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“ für das Gebiet östlich der Landesstraße L 283, südlich des Plöwischen Abzugskanals und westlich des stillgelegten Bahnanschlussgleises in Löcknitz (Gemarkung Löcknitz, Flur 2 Flurstück 134/24 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg – 2. BA“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Dachmaterial und Farbgebung der Hauptgebäude
Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25° sind mit Dachsteinen einzudecken. Reetdächer sind unzulässig.
Dacheindeckungen flachgeneigte Dächer sind mit Dachsteinen oder Dachbahnen bzw. als Gründach herzustellen. Metalleindeckungen sind unzulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz
Fällungen im gesamten Plangebiet sind erst im Winter unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

3) Hecke
Die festgesetzte Hecke ist in der Herbstpflanzperiode 2016 anzulegen. Die Neupflanzung ist mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Die Hecke ist von einer dafür qualifizierten Fachfirma anzulegen und zu pflanzen. Die Fertigstellung der neugepflanzten Hecke ist der UNB schriftlich anzuzeigen. Die UNB ist weiterhin rechtzeitig und schriftlich über die Termine zur Abnahme der Entwicklungspflege und der Fertigstellungspflege zu informieren und an diesen zu beteiligen.



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2014 >
Bebauungsplan Nr. 7 "Allgemeines Wohngebiet am Rehsteg - 2. BA" der Gemeinde Löcknitz
Stand: September 2015