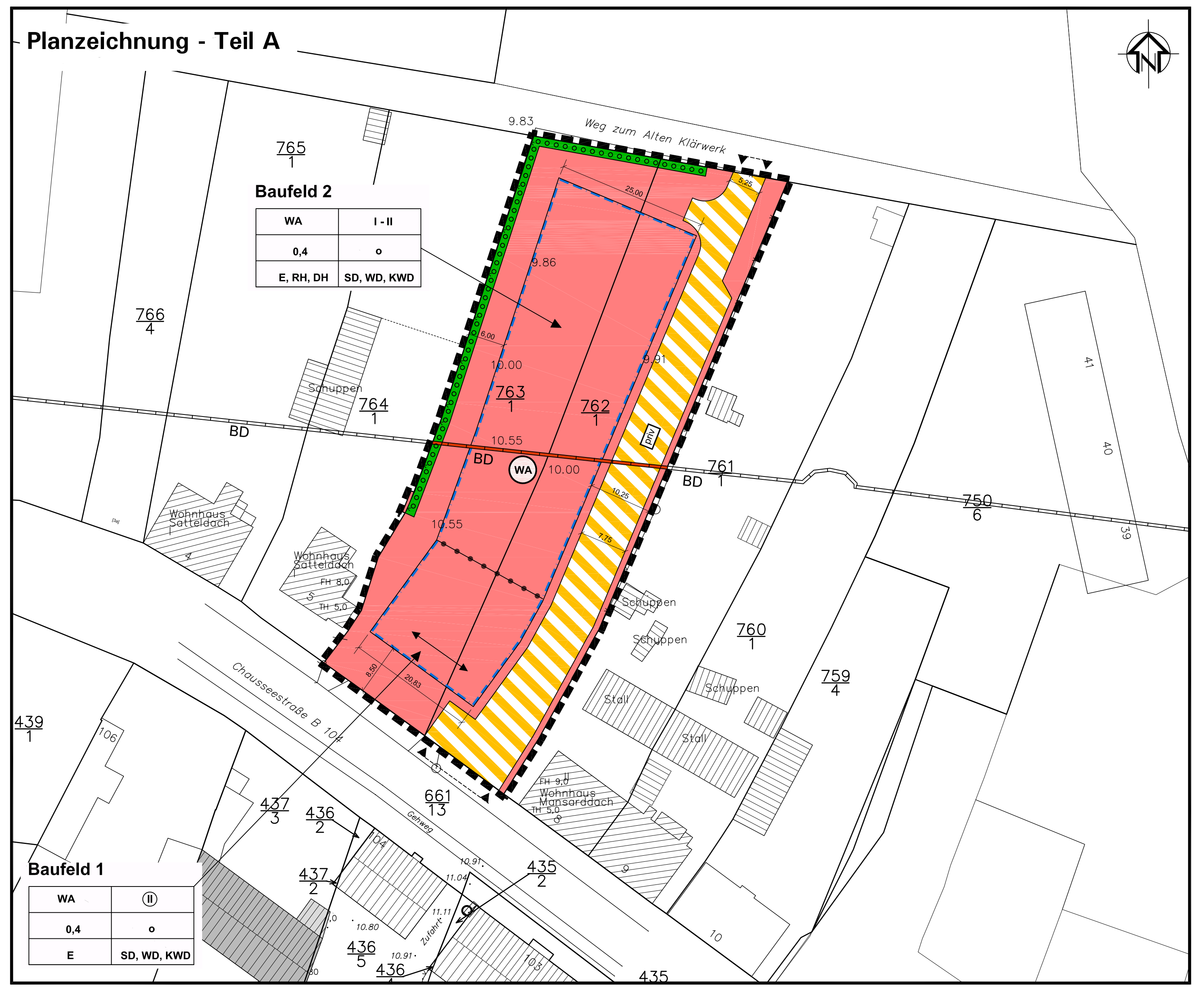
SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WOHNUNGSNEUBAU AN DER CHAUSSEESTRAßE 6-7"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demTextteil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Baufelder 1 und 2 wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Privatstraße (Höhenbezugssystem DHHN 92).

2.3 In den Baufeldern 1 bis 2 wird eine maximale Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

3. Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb des Baufeldes 1 zwischen der Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze zur Chausseestraße keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Vermeidung von Eingriffen gemäß§ 8 Abs. 2 BNatSchG

4.2 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.

4.3 Zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

5. Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Es ist die Pflanzung einer Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Breite der Hecke 1,5 m) vorzunehmen. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.2. Auf dem Grundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

6.1 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.

6.2 Dächer

6.2.1 Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer.

6.2.2 Für geneigte Dachflächen ist nur eine harte Dacheindeckung in einem roten, dunkelbraunen und dunkelgrauen Farbton zulässig.

6.3 Außenwände

6.3.1 Zulässig an den Fassaden sind Mauerwerk. Putz, Holz und Glas.

6.4 Einfriedungen

6.4.1 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.

II. Hinweise

1. Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient die Vermessung des Vermessungsingenieurs Dipl. Ing (FH) Sven Reinke, Hochspannungsweg 1 17321 Löcknitz. Gemessen am: 07.04.2020. Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92. Stand Kataster: 2020

2. Bodendenkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale vorhanden: Gemarkung Löcknitz, Fundplatz 900

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu 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. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 20 Abs. 1 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
KWD	Krüppelwalmdach	

1. 2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 un d 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- priv. private Weg
- Einfahrtbereich

3. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

- Hauptgebäude , Bestand
- Nebengebäude , Bestand
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- Maßkette / Bemaßung

5. Darstellungen ohne Normcharakter

- BD Bodendenkmal

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Hausform	Dachform

Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes

Änderungsbereich 1 (Flurstück 182 teilweise)

im Norden:	durch den Weg zum Alten Klärwerk
im Süden:	durch die Chausseestraße (B104)
im Osten:	durch das bebaute Privatgrundstück 761/1
im Westen:	durch das bebaute Privatgrundstück 764/1

Größe des Geltungsbereichs:
ca. 3.854 m² (ca. 0,4 ha)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz** vom 26.08.2014, in Kraft getreten zuletzt nach ihrer vierten Änderung am 26.06.2019

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Löcknitz hat am 26.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7" beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.8.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Löcknitz-Penkun und auf der Internetseite Löcknitz-Penkun www.amt-toecknitz-penkun.de ortsüblich bekanntgemacht.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V mit beteiligt worden.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

3. In Verbindung mit § 13 BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am 19.08.2020 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7" und die Begründung, wurden durch die Gemeindevertretung am 26.05.2020 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2020 bis einschließlich 29.09.2020 im Amt Löcknitz-Penkun, Chausseestraße 30 in 17321 Löcknitz zu folgenden Zeiten
   Montag: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
   Dienstag: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
   Mittwoch 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
   Donnerstag 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
   Freitag: 8:00 - 12:00 Uhr
   oder nach Vereinbarung für jedermann öffentlich und im Internet ausgelegen.
   Die öffentliche Ausfegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am .....2020 die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .....2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Pasewalk, den ....
   Katasteramt

8. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7" als Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7"und der Begründung sowie 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 ..... durch Veröffentlichung im Internetsowie auf dem Bauleitplanserver M-V bekanntgemacht ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

   Löcknitz, den ....
   Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von zu jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun und über die Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun www.amt-toecknitz-penkun.de sowie auf dem Bauleitplanserver M-V ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Löcknitz, den ....
    Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: GDI M-V, Stand: 27.01.2020

SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 9
"Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7"

Gemarkung Löcknitz, Flur 1, Flurstücke 762/1 und 763/1

Auftraggeber: Gemeinde Löcknitz
Chausseestraße 30
Der Bürgermeister
Tel. (039754)50122
17321 Löcknitz

städtebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner **stadtbau**.architekten^ntl
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:500 (AO) | Datum: 23.11.2020