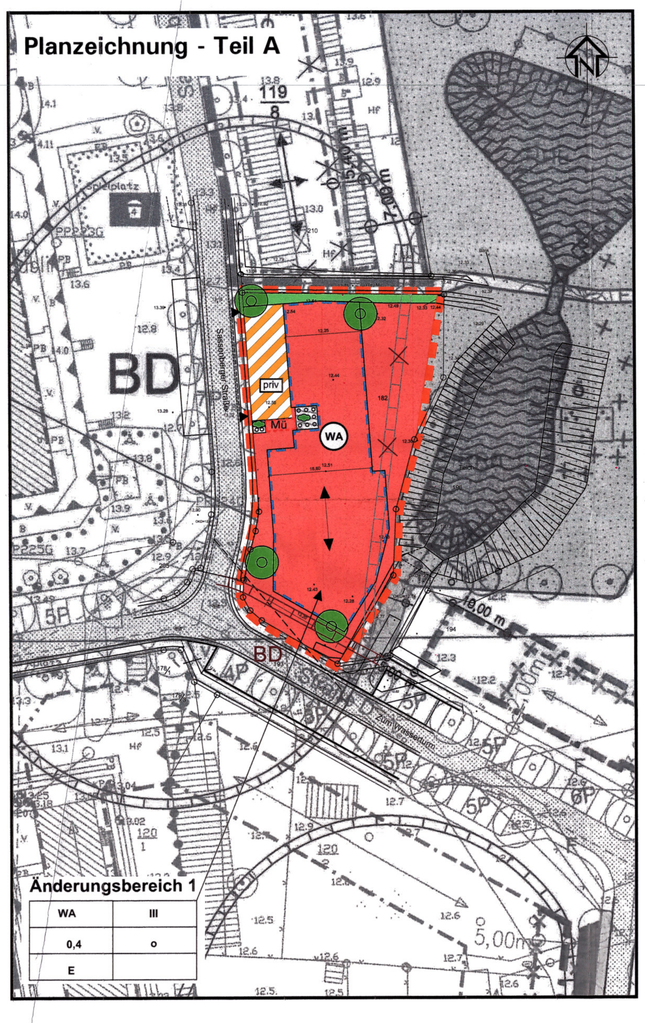
SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 WOHN- UND MISCHGEBIET "SCHWARZER DAMM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 08.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demTexttteil B, erlassen:

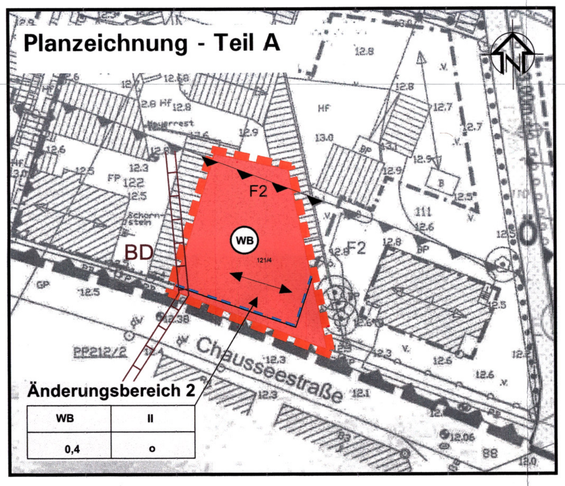
Planzeichnung - Teil A



Änderungsbereich 1

WA	III
0,4	o
E	

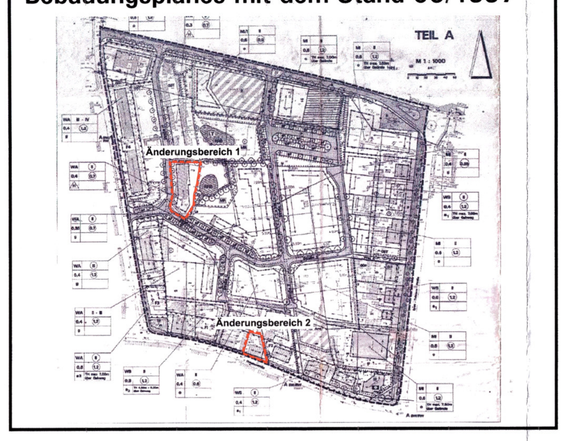
Planzeichnung - Teil A



Änderungsbereich 2

WB	II
0,4	o

Planzeichnung - Teil A des ursprünglichen Bebauungsplanes mit dem Stand 06/1997



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]

1.1. 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)

1.2. Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstatten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit trifft §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zu. (§1 Abs 6 BauNVO)

1.3. Gebäude und besondere Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 20 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. (§18 Abs. 1 BauNVO)

2. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

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

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den mit F2 gekennzeichneten, Im besonderen Wohngebiet liegenden Flächen sind alle Außenbauteile aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 S. 13 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßen auszubilden:

Fläche	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen	R'w, res in dB für Büroräume
F2	35	30

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

4.1.1 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.

4.1.2 Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Belage zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

4.1.3. Das anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten und in das Regenwasserrückhaltebecken bzw. in die Regenwasserleitung einzuleiten.

4.1.4 Großbäume, auch Obstbäume, mit einem Stammdurchmesser von 20 cm sind zu erhalten.

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

5.1 In der Planzeichnung Teil A ist ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt. Es sind Winterlinden (Tilia cordata), Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang zu pflanzen.

5.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze auf dem Grundstück zu pflanzen.

5.3 Auf den privaten Grundstücken sind je 500 m² Grundstücksflache mindestens 1 Baum 1 Ordnung zu pflanzen. Es sind Winterlinden (Tilia cordata), Pflanzqualität, Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang zu verwenden.

5.4 Im Bereich der Flächenumgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende einheimische Sträucher zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

II. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Erdgeschossfußbodenhöhe

1.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle Im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der zum Grundstück gehörenden anbaufähigen Verkehrsfläche liegen

1.2 Die Sockelhöhe darf jedoch nur maximal 1,00 m sein.

2. Dächer

2.1 Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise Walmdächer

2.2 Anbauten sind mit Dachflachen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken

2.3 Für geneigte Dachflächen ist nur eine harte Dacheindeckung in rotem, dunkelbraunem und dunkelgrauem Farbton zulässig.

2.4 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

3. Außenwände

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

4. Nebenanlagen

Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum rückseitigen Baufluchtdes Hauptgebäudes errichtet werden

5. 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

III. Hinweise

1. Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient die Vermessung der öff. bestellten Vermessungsingenieurin Petra Zeise, Papendorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk. Stand: 24.02.2020. Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76). Stand Kataster: 2012

2. Baudenkmalschutz
Die Belange des Baudenkmalschutzes werden nicht berührt.
Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSCHG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

3. Bodendenkmalschutz
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (H).

Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- WB — Besonderes Wohngebiet — § 4a BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 Abs. 1 BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig

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 Stellplatzanlage
- Einfahrtbereich

3. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Geltungsbereich der 11. Änderung
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Mü — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsmüllplatz

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
- Sträucher
- Baum - Anpflanzgebot- — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

- BD — Bodendenkmal, übernommen aus Planzeichnung der 1.-8. Änderung
- BD — Bodendenkmal, Abgrenzung im Zuge der 11. Änderung nicht mehr gültig
- BD — Bodendenkmal, Korrektur im Zuge der 11. Änderung

6. Darstellungen ohne Normcharakter

- Hauptgebäude , Bestand
- Nebengebäude , Bestand
- 134/13 — Flurstücksgrenzen mit -nummer
- 4.00m — Maßkette / Bemaßung
- Sichtdreieck

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Hausform	

Geltungsbereichsgrenzen der 11. Änderung:

Änderungsbereich 1 (Flurstück 182 teilweise)

im Norden:	durch öffentlichen Gehweg
im Süden:	durch Straße "Zum Wasserturm"
im Osten:	durch Grünfläche und eine private Zufahrt
im Westen:	durch die Sassenberger Straße

Änderungsbereich 2 (Flurstück 121/4)

im Norden:	durch Grünfläche
im Süden:	durch die Chausseestraße
im Osten:	durch bebautes Privatgrundstück
im Westen:	durch bebautes Privatgrundstück

Größe des Geltungsbereichs der 11. Änderung:

Änderungsbereich 1:	ca. 1400 m²
Änderungsbereich 2:	ca. 470 m²

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **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), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **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 28.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2020 über die Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun www.amt-loecknitz-penkun.de sowie sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekanntgemacht.

Löcknitz, den 10.12.2020 — stellv. Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V am 02.04.2020 mit beteiligt worden.

Löcknitz, den 10.12.2020 — stellv. Bürgermeister

3. In Verbindung mit § 13 BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am 25.08.2020 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 25.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Löcknitz, den 10.12.2020 — stellv. Bürgermeister

4. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" der Gemeinde Löcknitz, die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 26.05.2020 beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2020 bis einschließlich 29.09.2020 im Amt Löcknitz-Penkun, Chauseestraße 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 Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung auf der Internetseite und im Amtsblatt am 18.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löcknitz, den 10.12.2020 — stellv. Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2020 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 10.12.2020 — stellv. Bürgermeister

6. die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.12.20 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Löcknitz, den 10.12.2020 — stellv. Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 11 Feb. 2021 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 11 Feb. 2021 — Katasteramt

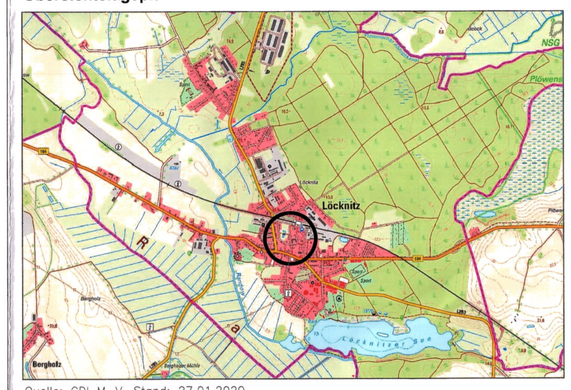
8. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Löcknitz, den 10.12.2020 — stellv. Bürgermeister

9. Der Beschluss über die Satzung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet "Schwarzer Damm" 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 15.12.2020 durch Veröffentlichung über die Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun www.amt-loecknitz-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 15.12.2020 in Kraft getreten.

Löcknitz, den 17.12.2020 — stellv. Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: GDI M-V, Stand: 27.01.2020

SATZUNG

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

Gemarkung Löcknitz, Flur 8, Flurstück 121/4 und Flurstück 182 teilweise

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

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

Planteil I: M 1:500 (A0)	Datum: 23.11.2020