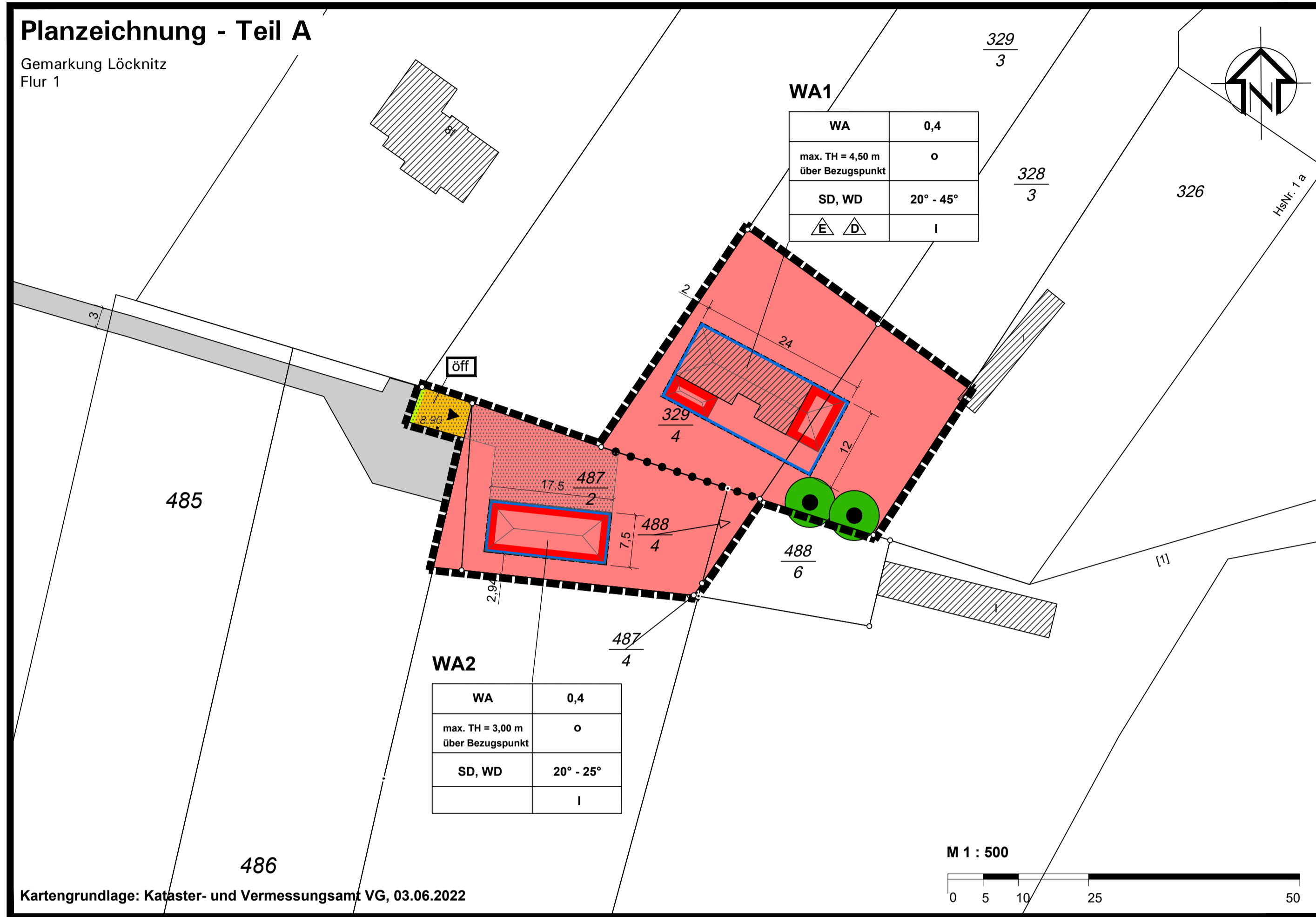


# SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Wiesengrund II" (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Wiesengrund II" nach § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



## Text - Teil B

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]**
- Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]**
    - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind nur Nebengebäude, die nicht dem Wohnzweck dienen, zulässig.
    - Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Für die WA 1 und 2 wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen**
    - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Privatstraße (NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016).
    - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 festgesetzt.
    - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 festgesetzt.
    - Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.
  - Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**
    - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO)
    - Die Unterschreitung der Mindest- Abstandsfläche von 3 Metern zur Grundstücksgrenze westlich des Bestandsgebäudes ist zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]**
    - Im Planbereich gibt es nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Sie werden zur Erhaltung festgesetzt.
    - Bei Bautätigkeiten im Nahbereich der Bäume sind die Stämme nach einschlägigen Vorschriften vor Beschädigung zu schützen.
    - Der Oberboden ist entsprechend einschlägiger Vorschriften von allen Auf- und Abtragflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
    - Zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

- II. 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)**
- Solaranlagen**
    - Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- III. Hinweise**
- Kartengrundlage**  
Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katasterauszug des Amtes Vorpommern-Greifswald vom 03.06.2022
  - Bodendenkmalpflege**  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des blau gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Tel. 0385/ 588-79681).  
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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

## Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - FD Flachdach
  - max. TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
  - 20° - 45° Dachneigungswinkel
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - o offene Bauweise § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
  - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Einfahrtbereich
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
  - Baum - Erhaltungsgebot-
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Flurstücksgrenzen mit -nummer
  - Maßkette / Bemaßung in Metern
  - Bestandshöhe über NHN nach DHHN 92
  - Bestandsgebäude
- Vorhaben- und Erschließungsplan**
  - Gebäude
  - davon neu geplant
  - befestigte Fläche

## Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: durch Wohngrundstücke  
im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölz  
im Osten: durch das angrenzende private Wohngrundstück Am Wiesengrund 1a  
im Westen: durch Erschließungsweg

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2.200 m<sup>2</sup>

## RECHTSGRUNDLAGEN

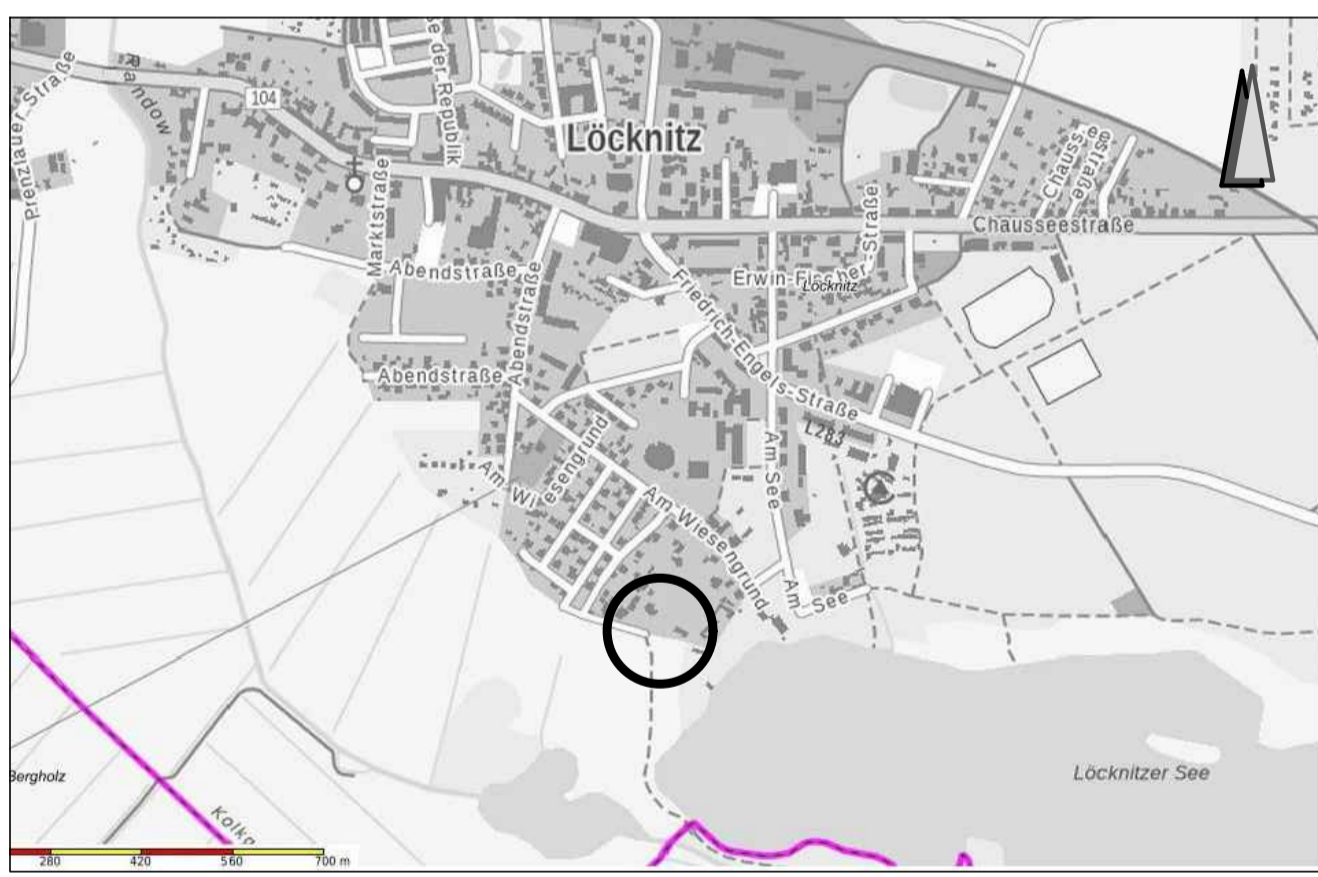
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
  - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V), vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl. M-V, S.615, 618)
  - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - **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. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
  - **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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
  - **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-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
  - **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 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)
  - **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 868)
  - **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)**, Stand: 15. Dezember 2008
  - **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz**
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Löcknitz hat am 26.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Wiesengrund II" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun, auf der Internetseite www.amt-loecknitz-penkun.de sowie auf dem Bauleitplanserver M-V ortsüblich bekanntgemacht.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Schreiben vom 28.04.2022 gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister
- In Verbindung mit § 13 BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am .....2022 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am .....2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ der Gemeinde Löcknitz und die Begründung, wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... 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 Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht.  
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde gleichzeitig eingeleitet.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... 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
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ der Gemeinde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Anklam, den .....  
Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.  
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Wiesengrund II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister
- Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Wiesengrund II" 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 auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun www.amt-loecknitz-penkun.de sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister

## Übersichtslageplan



## ENTWURF

### Bebauungsplan Nr. 12 "Am Wiesengrund II" (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

Gemarkung Löcknitz, Flur 1  
Flurstücke 329/4, 487/2, 488/4; Flurstücke teilweise: 328/3, 486, 487/3

Planungsträger:	Gemeinde Löcknitz Chausseestraße 30 Der Bürgermeister 17321 Löcknitz Tel. 039754 - 50122	Vorhaben-träger:	Ruff Immobilien GbmH Chausseestraße 32 17321 Löcknitz
städtebauliche Planung :		lutz braun architekt + stadtplaner stadtbau.architekten.nb Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-52	
Planteil A: M 1:500 (970 x 830mm)	Datum: 13.06.2022		