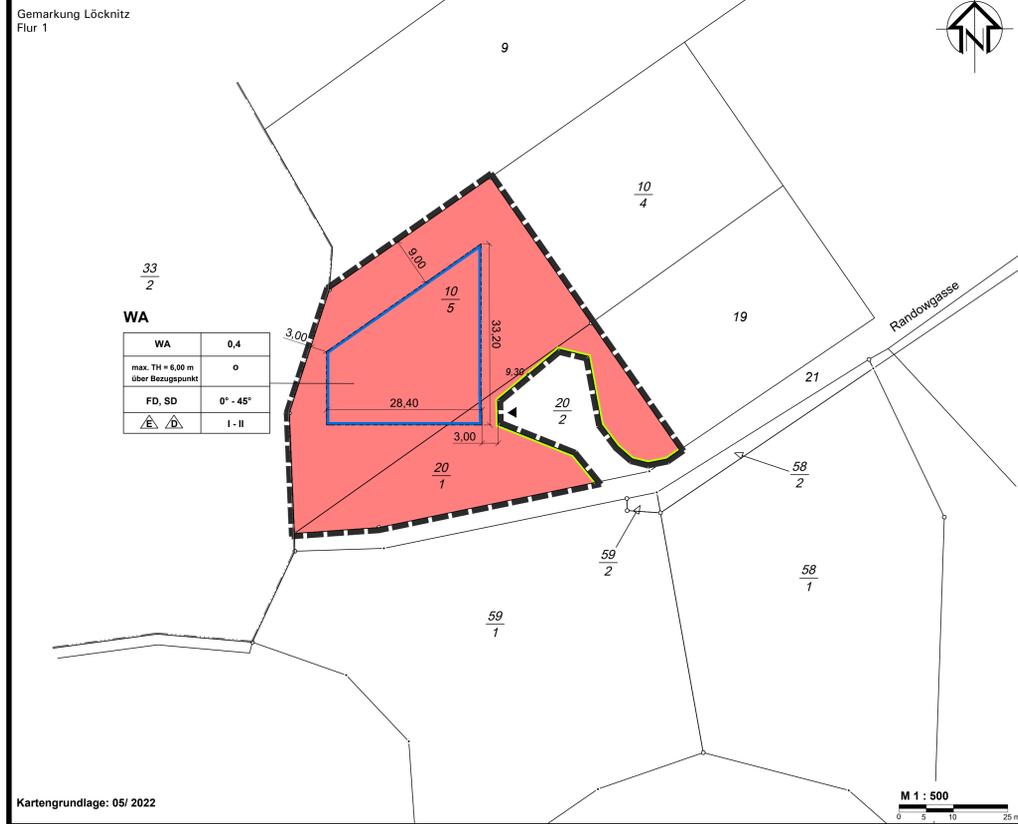


# SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ

## über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse"

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 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" nach § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

### Planzeichnung - Teil A



### Text - Teil B

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
  - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
    1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.
    2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.
    3. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
  2. **Maß der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
  3. **Höhe baulicher Anlagen**
    - 3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Privatstraße (NHN nach Höhenbezugsysteme DHHN 2016).
    - 3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.
    - 3.3 Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
  4. **Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  5. **Fleichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
    - 5.1 Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG. Insbesondere sind Bestandsbäume gemäß einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
    - 5.2 Der Oberboden ist entsprechend einschlägigen Vorschriften von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig
- 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)**
  1. **Dächer**
    - 1.1 Bei einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen ist das Dach nur mit einer Neigung von bis zu 25° zulässig.
  2. **Solaranlagen**
    - 2.1 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- II. **Hinweise**
  1. **Kartengrundlage**

Als Grundlage für die Darstellung der Katasterauszug, bereitgestellt vom Katasteramt des LK Vorpommern-Greifswald mit dem Stand vom 20.05.2022
  2. **Bodendenkmalpflege**

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).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

### Planzeichenerklärung

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

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black;"></span> Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD Satteldach	
FD Flachdach	
max. TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt	
0° - 45° Dachneigungswinkel	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

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

offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. **Verkehrflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 

Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsfläche	
Einfahrt	

5. **Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
 

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	------------------

6. **Darstellungen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenzen mit -nummer	
Flurgrenze	
Maßkette / Bemaßung	
Höhenpunkt	

### Nutzungsschablone

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

### Geltungsbereichsgrenzen:

- im Nordosten: durch Wohngrundstücke
  - im Süden: durch Erschließungsweg mit Wendehammer, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehäule
  - im Norden und Westen: durch landwirtschaftliche Flächen
- Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2.552 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 (Baugesetzausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVBl. M-V, S. 615, 618)
  - Bauutzungsverordnung (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 (Planzeichenvorordnung 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 - LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033)
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 382)
  - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
  - Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 866)
- Hauptsetzung der Gemeinde Löcknitz**  
Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Löcknitz hat am 26.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2022 auf der Internetseite www.amt-loecknitz-penkun.de, auf dem Bauleitplanserver M-V und dem Amtlichen Bekanntmachungsblatt Löcknitz-Penkun ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.
3. 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.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" 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 auslegen.  
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.

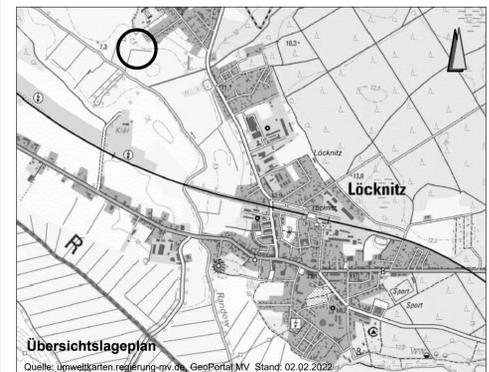
Löcknitz, den .....  
Bürgermeister

Löcknitz, den .....  
Bürgermeister

Löcknitz, den .....  
Bürgermeister

Löcknitz, den .....  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgrichtig, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....2022 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beschieden.  
Der Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" 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.
  9. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" 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 Löcknitz-Penkun 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 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
- Löcknitz, den .....  
Bürgermeister



### ENTWURF

<b>Bebauungsplanes Nr. 11</b>	
<b>"Wohnen an der Randowgasse"</b>	
Gemarkung Löcknitz, Flur 1	Flurstücke 10/5 und 10/1
Planungsträger:	Gemeinde Löcknitz Chausseestraße 30 Der Bürgermeister 17321 Löcknitz Tel. 039754 - 50122
städtbauliche 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: 19.09.2022