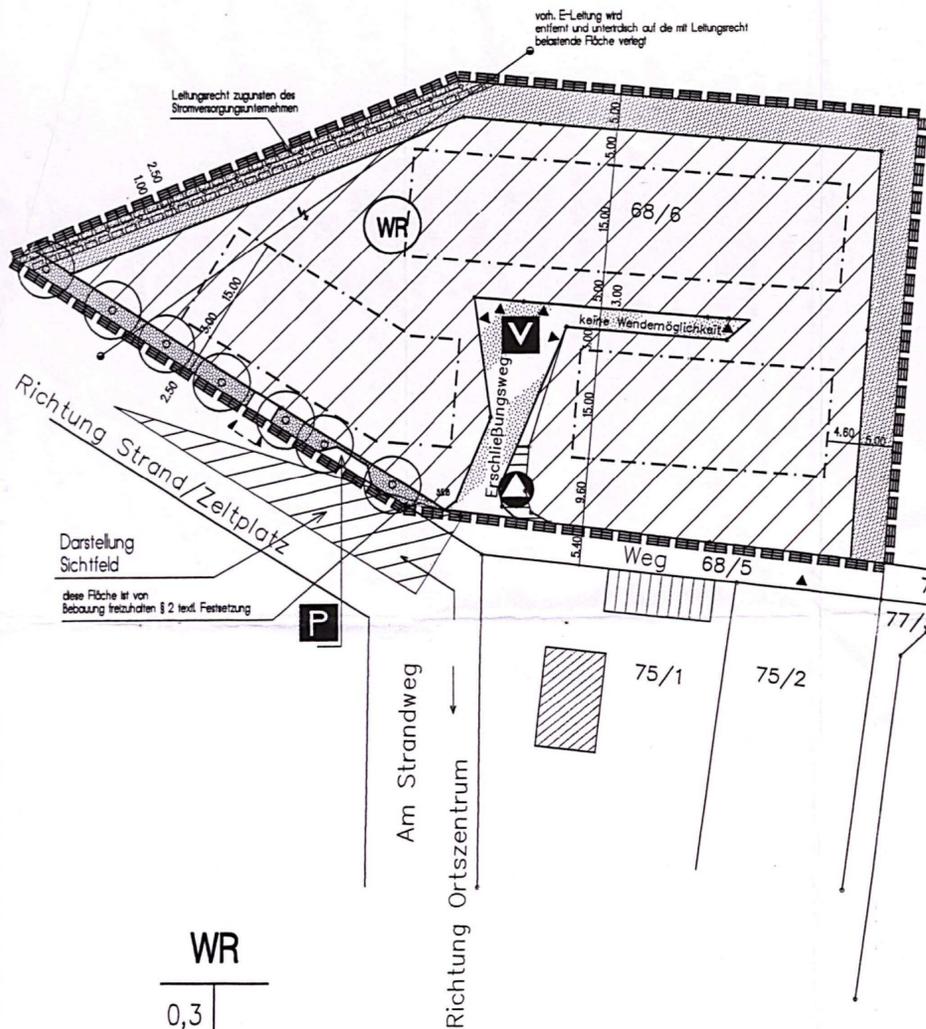


SATZUNG DER GEMEINDE LOISSIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 "NORDSTERN"

Planzeichnung (Teil A)

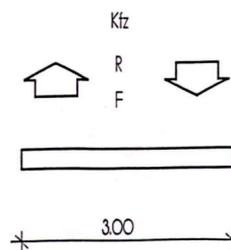


WR

0,3	I	
-----	---	--

1, 3, 4, 5
§ Textl. Festsetz.

Straßenquerschnitt Darstellung ohne Normcharakter



Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

- Nutzungsabwägung**
- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Art d. baul. Nutzung |
| 2 | GRZ |
| 3 | GFZ |
| 4 | Zahl d. Vollgeschosse |
| 5 | Bauweise |
| 6 | § Textl. Festsetz. |
- 1. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete m. Gebietsbez. (§ 9 (1) 1 BauGB/§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse (D = Dachgeschoss) (§ 20 BauNVO/§ 9 (1) 1 BauGB)
- 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
Einfach- u. Doppelhaush. zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
Mehrfahrstraßen (m. mehrst. Davt. u. Gleisung) (§ 9 (1) 11 BauGB)
Ein-/Ausfahrt (Ein-/Ausfahrt) für entgegen gesetzte Fahrtrichtung (§ 9 (1) 4, 11 u. 16 BauGB)
Einbahnstraße (§ 9 (1) 4, BauGB)
Zweckbestimmung Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB/§ 12 BauNVO)
Zweckbestimmung Verkehrsbehinderter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 5. Flächen f. Ver- u. Entsorgungsanlagen**
Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 (1) 12, 14 u. 16 BauGB)
Anlage (Sammelstelle Hausmüll) (§ 9 (1) 14 BauGB)
- 6. Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen**
Trasse für Ver- u. Entsorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 (1) BauGB, § 12, 13 u. 14 (2) BauNVO)
- 7. Grünflächen**
Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u. 16 BauGB)
Grünflächen (öffentlich) Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) 15 u. 16 BauGB)
- 8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft**
Anpflanzung: Bäume (§ 9 (1) 25 u. (6) BauGB)
- 9. Sonstige Planzeichnungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Leitungsrecht für die Stromversorgungsunternehmen (§ 9 (1) 10 (1) BauGB)
- Kennzeichnungen**
§ 1

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Textliche Festsetzungen (Teil B)**
gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
- § 1 Zulässige Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) (§ 3 BauNVO)**
Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Räume für selbstständig Tätige (gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 15 BauNVO).
- § 2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Im Bereich von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**
Regenwasserversickerung: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschichten dem Grundwasser wieder zuzuführen, sofern dieses möglich ist.
§ 4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) private Freiflächen: Auf den Freiflächen ist mindestens die folgende Anzahl von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen:
• je 10 m² versiegelter Grundstücksfläche mind. 1 Strauch
• je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche jeweils 1 Baum (Obstbaum oder einheimischer Laubbau).
(2) Baumbestand: Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch einen Laubbau als Hochstamm (mind. 3kv.) entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.
(3) Grundstücksentwässerung: Grundstücksentwässerungen zu öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sind als freiwandende oder geschlossene Hecken mit einer Höhe von max. 1,5 m entsprechend der Pflanzliste herzustellen.
(4) private Grünflächen: Parallel zu den westlichen und nördlichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wird ein mind. 5,00 m breiter Streifen als natürliche Abgrenzung angelegt. Dieser ist 4-reihig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzliste im Abstand von 1,00 m untereinander und entsprechend der in der Pflanzliste angegebenen %-Anteile in versetzten Reihen zu pflanzen. (siehe Pflanzliste).
Die für das Stromversorgungsunternehmen mit Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von Anpflanzung mit Bäumen freizuhalten. Die privaten Grünflächen sind als Bestandteil der Grundstücke von deren Eigentümern zu bepflanzen.
(5) Straßenbegleitgrün: Auf dem Seitenstreifen der Straße „Weg zum Strand“ sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten, mit 4m Toleranz Bäume als Hochstamm (mind. 3kv.) deren maximaler Kronendurchmesser 10 m nicht überschreiten darf, entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden. Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch einen Laubbau als Hochstamm (mind. 3kv.) entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.
Die Pflanzung ist durch den Vorhabenträger Herrn Armin Görs, Teichstraße 6, 17506 Gülzkow oder seinen rechtlichen Nachfolger durchführen.
(6) Pflanzqualitäten: Bäume als Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen müssen mindestens folgende Pflanzqualitäten aufweisen:
• Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung.
Die Bepflanzungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.
- Sonstige Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
- § 5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 + (4) (LBauO-MV)**
In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
1. Fassadenoberflächen und Farbgebung
Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder geputzt in hellen Farbtönen auszuführen. Eine Holzverschalung bis zu 1/3 der Fassadenfläche ist möglich. Fassadenflächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sowie Verkleidungen aus gefälschtem Blech oder Kunststoffen sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.
2. Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt zwischen 30 und 48 Grad.
3. Dachabdeckungen
Dachabdeckungen geneigter Dächer sind mit Dachplatten in natürlichen Farbtönen im Farbspektrum ziegelrot bis anthrazit auszuführen.
4. Nebengebäude
Die Dachneigung untergeordneter Bauteile und von Nebengebäuden wie Garagen und offene Kleingaragen (Carports) darf die für Hauptgebäude vorgeschriebene Dachneigung von 30 Grad unterschreiten. Dachbegrünungen von geneigten Dächern für Nebengebäude unter 20 Grad Neigung sind zulässig.
Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen bzw. Carports errichtet, sind die Dächer in Form, Deckung (Material) und Neigung einheitlich zu gestalten.
5. Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdruckstarrer Bauweise oder bedingt wasserdruckstarrer Bauweise (Schottersteinen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. Ein Eintrag von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

- Hinweis**
Belange der Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVB Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Pflanzliste für die Bereiche eingeschränkter und uneingeschränkter Pflanzbindung:

Artenliste - Gehölze
Grundsätzlich gilt für die Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 12-14
Sträucher: 2 x v, mind. drei Triebe

Tilia cordata	Winterlinde	5%
Malus domestica	Malus, Pyrus, Prunus	5%
Crataegus monogyna	Weiße Dornrose	5%
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	5%
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch	5%
Prunus avium	Vogelkirsche	5%
Prunus padus	Traubenkirsche	5%
Prunus spinosa	Schlehe	5%
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	5%
Rhamnus frangula	Feuerdorn	5%
Euonymus europaeus	Pflaumenholzchen	5%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	5%
Rosa canina	Hundsrose	5%
Rubus fruticosus	Brombeere	5%
Symphoricarpos albus	Schneebeere	5%
Hedera helix	Efeu	5%
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	5%
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	5%
Ferriarhizocissus LA	Wilder Wein	5%
Lonicera carolinifolia	Jelängerjeliaber	5%
Rosa Arten	Kletterrosen	5%

*nicht einheimische Gehölze - nur im privaten Bereich zu verwenden

Verfahrensmerkmale

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 04.06.1999. Die Träger öffentlicher Belange am 22.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 22.04.99
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 2. Planungsanträge**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG M-V beauftragt worden.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang im Amt Loissin vom 06.07.1999 bis zum 28.08.1999 durchgeführt worden.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.99 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 22.04.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 6. Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung, haben in der Zeit vom 12.10.99 bis zum 12.11.99 während folgender Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen:
Dienstag: 8.00 - 12.00 Uhr 13.30-18.00 Uhr
Mittwoch: 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 - 12.00 Uhr 13.30-18.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.99 im ortsüblich bekanntgemacht worden.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 7. Planunterlage**
Der katastermäßige Bestand am 22.05.00 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1:7.000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 29.05.00 Der Leiter des Katasteramtes
- 8. Abwägung**
Die Gemeindevertretung hat die vorbrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.04.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 22.04.01
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 9. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.04.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 22.04.01 von der Gemeindevertretung gebilligt.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 10. Genehmigung**
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.01 AZ 111/01 mit/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 11. Beitrittsbeschluss**
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beauftragten der Gemeindevertretung vom 22.04.01 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.01 AZ 111/01 bestätigt.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 12. Satzung**
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgedruckt.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister
- 13. Bekanntmachung**
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, 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 22.04.01 im ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Art. 19 Abs. 4 S. 2 Grundgesetz sowie auf die Rechtsfolgen (§ 219 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Enteignungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.04.01 in Kraft getreten.
Loissin, den 25.04.01 Der Bürgermeister

GEMEINDE LOISSIN Bebauungsplan Nr.4 - Nordstern -

Gemarkung Loissin Flur1/Flurstück 68/8



Planfassung

B	05.10.00	KK	Einerhellung der Aufgaben u. Hinweis
A	08.08.00	KK	Einerhellung der Aufgaben u. Hinweis

Projekt: SP0199
Merkmal: GP-BP04B
Maststab: 1:500
Datum: 01.12.99
Bauart: DIN A1
Bearbeiter: MS/KK

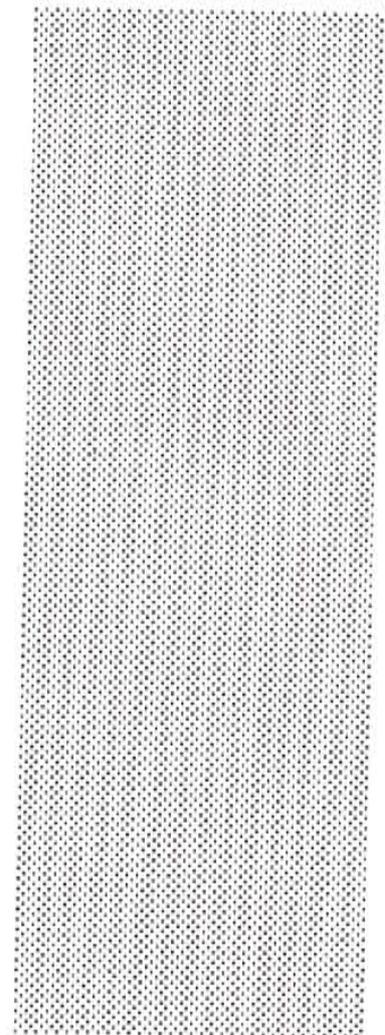
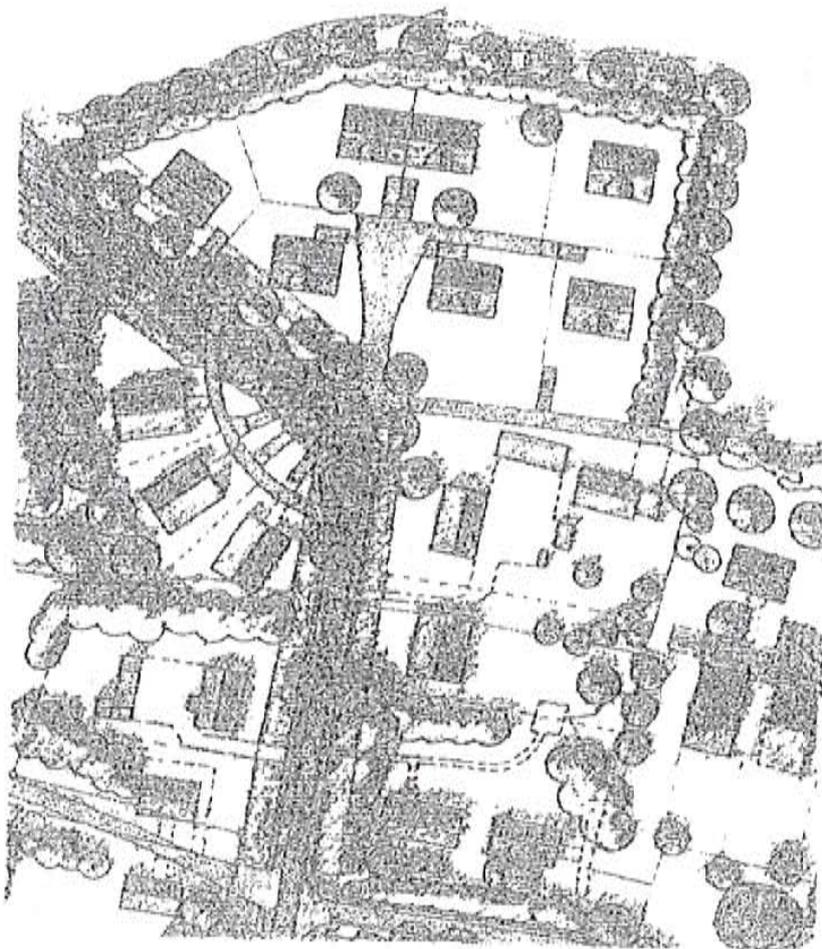
U.R.B.A.N
PLANUNGS- u. ENTWICKLUNGSGESAMT
EIN PARTNER DER ARCHITECTENPLANUNGSGRUPPE
STEINSTRASSE 4 17489 GRIEBSWALD
FON 0383482 99 00 FAX 82 99 91 ISDN 0383 82 99 92
E-MAIL URBAN.Office@t-online.de www.arch-r.de/urban

Gemeinde Loissin

Bebauungsplan Nr. 4

- Nordstern -

Okt. 2000



Beauftragter Planer:

U · R · B · A · N 

STADTPLANUNG · GEGEFÄHRDUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EINE PARTNER DER ARCHITEKTURGRUPPE

DIPL.-ING. ARCH. VOLKER DOENCH
STEINSTR. 4 17489 GREIFSWALD
TELEFON 03834 / 829990
TELEFAX 03834 / 829991
ISDN/DFÜ 03834 / 829992

Gemeinde Loissin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Nordstern“

Inhaltsverzeichnis

1	Abgrenzung und Geltungsbereich.....	3
2	Einleitung und Vorbemerkung.....	3
2.1	Verfahrensstand.....	3
3	Zulässigkeit des Vorhabens.....	3
4	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Übergeordnete Planungen	4
4.2	Situationsbeschreibung.....	4
5	Inhalte der Planung.....	4
5.1	Gestaltung	4
5.2	Nutzung	4
5.2.1	Spielflächen	5
5.3	Verkehr	5
5.3.1	Erschließung ÖPNV	5
5.3.2	Erschließung PKW/LKW.....	5
5.3.3	Erschließung Fußgänger/Radfahrer	5
5.3.4	Ruhender Verkehr.....	5
5.4	Technische Erschließung.....	5
5.4.1	Wärmeversorgung	5
5.4.2	Elektrizitätsversorgung	6
5.4.3	Wasserversorgung	6
5.4.4	Kommunikation.....	7
5.4.5	Entwässerung	7
5.4.6	Abfallentsorgung	7
5.5	Umwelt	7
5.5.1	Bodenschutz.....	7
5.5.2	Naturschutz.....	8
5.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	8
5.5.4	Immissionsschutz	8
5.5.5	Wasserwirtschaft.....	9
5.5.6	Alllasten.....	9
6	Festlegungen des B-Planes	9
6.1	Textliche Festsetzungen	9
6.2	Sonstige Festsetzungen.....	10

6.2.1	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	10
6.2.2	Hinweis.....	11
7	Rechtsgrundlagen	11
8	Anlagen	13
8.1	Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz.....	13
8.2	Nachweis Flächenbilanz.....	13
8.3	Parzellierungsvorschlag	14
8.4	Darstellung des Sichtdreieckes im Bereich des Knotenpunktes.....	15
8.5	Biotopwertberechnung	16

Gemeinde Loissin

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Nordstern“

1 Abgrenzung und Geltungsbereich

Das Plangebiet ist nordöstlich der von Loissin zu dem Greifswalder Bodden führenden Straße „Weg zum Strand“ am nördlichen Ortsrand Loissins gelegen.

Das Plangebiet umschreibt eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird begrenzt von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Osten, von bestehender Bebauung der Ortslage und der Straße zum Strand im Südwesten.

Es beinhaltet das Flurstück 68/6 in der Flur 1 der Gemarkung Loissin.

2 Einleitung und Vorbemerkung

Für das Gebiet wird ein Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages aufgestellt.

Das Gebiet bietet sich durch seine verkehrliche Lagegunst und seine Nähe zur Ortskernlage insbesondere für eine Wohnbebauung an. Die Bebauung der Fläche stellt eine Abrundung der Ortslage nach Norden hin dar. Somit ergibt sich die Chance einer städtebaulich und architektonisch ansprechenden Umgestaltung dieses derzeit sehr heterogenen Ortsrandbereiches.

2.1 Verfahrensstand

Am 04.06.1999 beschloß die Gemeinde Loissin die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordstern“.

Mit Beschluß vom 04.06.1999 billigte die Gemeindevertretung Loissins den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes sowie dessen Begründung und beschloß gleichzeitig die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgt in der Zeit vom 06.07.1999 bis 28.08.1999.

Nach der erfolgten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken abgewogen und der Entwurf zu dem Bebauungsplan erstellt, welcher nach der Beschlußfassung am 01.09.1999 durch die Gemeindevertretung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie den berührten TÖB zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt wurde.

Im Anschluß wurde nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken die endgültige Planfassung erstellt, welche zur Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde gesandt wird .

Anschließend erfolgt die Bekanntmachung der Satzung.

3 Zulässigkeit des Vorhabens

Da die Nutzungsänderung der Fläche zu einem Wohngebiet erfolgen soll und Maß und Umfang der geplanten Neubebauung erheblich über die üblicherweise nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden Vorhaben hinausgeht, wird ein Satzungsverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt, um dem Abwägungsbedarf aller Belange an diesem wichtigen Standort Genüge zu tun.

4 Grundlagen des Bebauungsplanes

4.1 Übergeordnete Planungen

Die Inhalte des B-Planes leiten sich im wesentlichen aus dem teilgenehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Loissin ab, wobei der Bereich des Bebauungsplanes zu dem bereits genehmigten Teil des Flächennutzungsplanes gehört.

Die Fläche des B-Planes „Nordstern“ wird in diesem als Wohnbaufläche dargestellt“, bzw. mit 7 Wohneinheiten (WE) in der Bilanzierung der WE aufgeführt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Flächennutzungsplanung und der Raumordnung.

4.2 Situationsbeschreibung

Auf der relativ ebenen Fläche befand sich eine Gaststätte mit dem Namen „Nordstern“. Die Fläche ist von dem ursprünglichen Gebäude beräumt und liegt derzeit brach.

Die angrenzende Ortslage Loissins wirkt nicht homogen. Ein Ortsrand ist nicht deutlich ablesbar.

5 Inhalte der Planung

Generelles Ziel der Planung ist die bauliche Verdichtung durch ortszentrumsnahe Wohnbauten und die Ausbildung eines wahrnehmbaren Ortsrandes durch Wohnbauten, welche trotz relativ hoher baulicher Ausnutzung der Grundstücke eine intensive Durchgrünung des Plangebietes erfahren sollen.

5.1 Gestaltung

Auf der z. Zt. brach liegenden Fläche soll ein Wohngebiet erstellt werden, welches sich in seiner Art und in seinem Erscheinungsbild an die dörflich ländliche Struktur anlehnt, in diesem Sinn das Ortsbild aufwertet und einen deutlich wahrnehmbaren Ortsrand ausbildet.

Festgesetzt wird Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Um den Charakter der dörflichen Bebauung sicherzustellen, werden in 1-geschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO vorgesehen.

Jedes Gebäude soll einen individuellen Charakter erhalten. Aber in der Farbgebung und der äußeren Gestaltung soll innerhalb des Wohnquartiers durch die Verwendung einheitlicher (ähnlicher) Materialien und durch den Maßstab der Kleinteiligkeit eine Abstimmung erfolgen.

Damit eine ansprechende Anpassung an das dörfliche Erscheinungsbild erreicht wird, werden in den textlichen Festsetzungen Bestimmungen über Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 LBauO-MV aufgenommen, welche die Fassaden und ihre Gliederung sowie die Dachformen und -neigungen regeln.

5.2 Nutzung

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet Wohnungen zu schaffen, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden und damit eine altersmäßige und soziale Durchmischung ge-

währleisten. Aus diesem Grund sollen verschiedene Grundstücksgrößen angeboten werden können. Ein Parzellierungsvorschlag ist in der Anlage beigefügt.

5.2.1 Spielflächen

Da in dem Plangebiet lediglich Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist, jede Wohneinheit einen eigenen Garten hat, werden keine Spielflächen für Kleinkinder ausgewiesen. Zudem besteht für größere Kinder die Möglichkeit, die Spielflächen im Ort zu besuchen. In dem vorgefundenen ländlichen Kontext mit seinem hohen Freizeitwert erscheint die gesonderte Ausweisung von Freizeiflächen nicht notwendig.

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließung ÖPNV

Das Bebauungsgebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit der Linie A-518 Greifswald - Ludwigsburg - Lubmin - Wolgast erschlossen. In der Nähe zu dem Bebauungsgebiet befindet sich die Haltestelle an der alten Schule.

5.3.2 Erschließung PKW/LKW

Von der Straße „Weg zum Strand“ aus führt eine in einem für PKW ausreichenden Wendehammer (Wendeanlagentyp 2) endende Stichstraße in nördliche Richtung und erschließt 4 Grundstücke. Von dem Wendehammer werden in östlicher Richtung über einen Anliegerweg von 3 m Breite zwei weitere Grundstücke erschlossen. Die Stichstraße mit dem Wendehammer werden verkehrsberuhigt ausgebildet.

Der Knotenpunkt zur Straße zum Strand wird mit dem Vorfahrtsgebot „rechts vor links“ ausgebildet. Daher ist gem. EAE 85 zur Schaffung der Anfahrtsicht ein Sichtfeld von 30 m und 3,00 m Schenkellänge ausreichend, da die Erschließungsstraße schon aufgrund ihrer Kürze keine größeren Geschwindigkeiten zuläßt. Dieses Sichtdreieck liegt außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Straße zum Strand. Zur Verdeutlichung ist ein entsprechender Zeichnungsausschnitt als Anlage der Begründung beigefügt.

5.3.3 Erschließung Fußgänger/Radfahrer

Da die künftige Verkehrsbelastung durch den nur lokalen KFZ-Verkehr als eher gering einzuschätzen ist, können Radfahrer und Fußgänger die Straße mitbenutzen - sie wird daher als gemischte Verkehrsflächen ausgebildet.

5.3.4 Ruhender Verkehr

An der Straße „Weg zum Strand“ wird ein Stellplatz parallel ausschließlich zu der Aufnahme des Besucherparkens der Anwohner in dem Wohngebiet vorgesehen.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden direkt auf den Grundstücken untergebracht.

5.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist von dem „Weg zum Strand“ aus zu erschließen. Im Geltungsbereich wird daher eine vollständige Neuerschließung an die öffentlichen Netze als notwendig angesehen. Diese ist durch einen städtebaulichen Erschließungsvertrag zu regeln.

5.4.1 Wärmeversorgung

Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist für die Gemeinde Loissin bisher nicht vorgesehen.

Bei einer Erdölversorgung sind der hohe Grundwasserstand, bzw. die sehr durchlässigen, nicht bindigen Böden und die damit verbundene Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser zu beachten.

5.4.2 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung im Gemeindegebiet regelt die Hanseatische Energieversorgungs AG (HEVAG) in Wolgast. Eine Versorgung mit Elektrizität ist vorraussichtlich über einen Anschluß an die Leitungen im Verlauf der Straße „Weg zum Strand“ möglich.

5.4.3 Wasserversorgung

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Leitungen sind bis zu den vorhandenen Leitungen zu verlegen. Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz ist zu sichern, daß die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser bei ausreichendem Druck gegeben ist. Es sind zusätzliche Erschließungsarbeiten am Trinkwassernetz erforderlich, welche entsprechend dem Stand der Technik von Fachbetrieben auszuführen sind. Im Anschluß an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit notwendig.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vor Baubeginn beim Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Loissin liegt im Versorgungsgebiet des Wasserwerkes Wusterhusen.

In den letzten Jahren sind in diesem Versorgungsgebiet sehr viele Eigenheime entstanden und die Versorgung wird in den Sommermonaten in den entferntesten Dörfern des Versorgungsgebietes immer problematischer. Der Zweckverband hat eine Versorgungskonzeption in Auftrag gegeben, mit der Zielstellung die Versorgungssicherheit auch in den Sommermonaten zu gewährleisten.

Die Trinkwasserversorgung für das B-Plan Gebiet "Nordstern" kann von der Trinkwasserleitung DN 100, die in der Dorfstraße liegt, erfolgen. (siehe Lageplan)

Im Rahmen der planungstechnischen Bearbeitung des Vorhabens sind die Trinkwasserhauptleitungen in den öffentlichen Straßen des B-Plan Gebietes zu planen. Jedes Privatgrundstück muß über einen gesonderten Hausanschluß versorgt werden.

Parallel zur Planung des Vorhabens ist mit dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag für Trinkwasser und Schmutzwasser bzgl. Erschließungskostenbeiträge, Hausanschlußkosten, Ausschreibung, Vergabe, Abnahme usw. abzuschließen.

Die geplante technische Lösung für die Trinkwassererschließung und Schmutzwasserentsorgung ist im Konzept mit dem ZWAB abzustimmen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Als Vorfluter zu einer möglichen Einleitung von Oberflächenwasser mit ordnungsgemäßem Einleitbauwerk und Sandfang kommt der Graben 50/1 in Frage.

Die Ergebnisse der weiteren Feinplanung sind dazu dem Wasser- und Bodenverband zur erneuter Stellungnahme vorzulegen. Die Einleitung ist genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde.

5.4.4 Kommunikation

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschützianweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, BNN 83, Barther Straße 72, 18437 Stralsund eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

Die Deutsche Telekom prüft derzeit ihre Möglichkeiten zur Schaffung der notwendigen Telekommunikationsinfrastruktur. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort IBN, Postfach 110125, 17041 Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

5.4.5 Entwässerung

Das Plangebiet kann an das bestehende Entwässerungsnetz im Amtsbereich Lubmin angebunden werden, welches in die Kläranlage in Lubmin entwässert. Der zukünftige Erschließungsträger muß mit der LUWAG einen Erschließungsvertrag für den Bereich Schmutzwasser abschließen, um die Übernahme der technischen Anlage sowie Erschließungsbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage außerhalb des B-Gebietes zu regeln.

Das Regenwasser sollte innerhalb des Plangebietes versickert werden. Sollte das aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich sein, ist eine Regenkanalisation einzurichten, die in die nächstgelegene Vorflut entwässert.

5.4.6 Abfallentsorgung

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung -AwS) vom 14.12.1998 ist einzuhalten.

Eine Wertstoffsammelstelle ist im Plangebiet selbst nicht vorgesehen, da sich bereits im Ortsteil ein Standort befindet.

Eine Sammelstelle für den Hausmüll soll in einer abgeschirmten Station an der Einmündung der Stichstraße in den „Weg zum Strand“ eingerichtet werden. Um das Befahren der Stichstraße ohne ausreichende Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge zu vermeiden, wird in diesem Bereich, wie in der Planzeichnung durch Symbol dargestellt, ein solcher Sammelstandort erforderlich.

5.5 Umwelt

5.5.1 Bodenschutz

Das Gelände gehört zur ebenen jüngeren Grundmoräne der Weichselvereisung am Rande des Rycktal-Zungenbeckens (U7).

5.5.2 Naturschutz

Das Plangebiet weist im Moment noch einen geringen Anteil an versiegelten Flächen auf. Bei der verhältnismäßig ebenen Fläche handelt es sich um Brachland, welches am nördlichen Rand der Ortslage liegt.

Positiv zu bewerten ist, daß dieser Bereich der Ortslage eine städtebauliche Neuordnung erfährt. Die vorhandene Bebauung wird sinnvoll ergänzt und der Ortsrand wird durch eine Begrünung deutlich ausgebildet.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordstern“ befinden sich keine nennenswerten Gehölze.

5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

In dem Bebauungsplangebiet werden eine 5 m breite Hecke zum Außenraum hin und eine straßenbegleitende Baumreihe entlang des „Weges zum Strand“ als den Eingriff ausgleichende Maßnahmen festgesetzt.

5.5.4 Immissionsschutz

Die grundsätzliche Zustimmung des Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Immissions- und Klimaschutz wird begrüßt.

Die vorhandene gegenüberliegende Halle wird derzeit nicht genutzt, im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbauflächen dargestellt, eine zukünftige gewerbliche Nutzung ist damit ausgeschlossen, eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung muss auf die benachbarte bestehende Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Es ist daher auszuschließen, dass von der zukünftigen Nutzung der Halle Konflikte ausgehen werden. Die geschilderte Nutzungsvorstellung der Frau Mietann steht dem nicht entgegen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Immissionskonflikte dürften daher diesbezüglich nicht in Erscheinung treten.

Zur Klärung der Immissionsschutzproblematik bedingt durch Verkehrslärm im Sommer (Juli), wie vom Amt für Raumordnung gefordert, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

„Aus der Untersuchung ist zu erkennen, daß in den zur Straße parallel gelegenen Bereichen des Plangebietes Nr. 4 der Orientierungswert für reine Wohngebiete (WR) überschritten wird.“

Zeitbereich	Immissionsrichtwert [dB(A)]	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
		Normal	Urlaubssaison
tags (6 - 22 Uhr)	50	51	55
nachts (22 - 6 Uhr)	40	41	46

Tab. 2 Beurteilungspegel

Entsprechend // Beiblatt 1 Pkt. 1.1 wurden die berechneten Beurteilungspegel an der Baugrenze ermittelt. Die höchsten Pegel treten an der zu Straße parallel verlaufenden

Seite der Bebauungsfläche auf. Außerhalb der Urlaubssaison tritt eine geringe Überschreitung von 1 dB(A) auf.

In der Urlaubssaison ist die Überschreitung des Richtwertes tags 5 dB(A) und nachts 6 dB(A). Für die zur Straßenseite gelegenen Schlafräume sollten erhöhte Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Um die zulässigen Innenpegel 25 dB(A) für die Nachtstunden bzw. 35 dB(A) für die Tagstunden sichern zu können, sollte das Fenster - Wand System einen Schalldämmwert von $R_w = 25$ dB(A) haben, entsprechende Kombinationen sind in der Anlage 7 angegeben."

Dies ist bereits bei Fenstern der Lärmschutzklasse I der Fall, üblich sind nach heutigem Standard Fenster der Lärmschutzklasse II, für die Wand ist gem. Wärmeschutzbestimmungen ebenfalls ein entsprechender Standard gesetzlich vorgeschrieben, so dass sich für den Bebauungsplan keine Festsetzungserfordernis ergibt.

5.5.5 Wasserwirtschaft

Den grundsätzlichen Erwägungen auf die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird durch Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und ihrer Zufahrten gefolgt. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflußbeiwert von 0,6 herzustellen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zugeführt werden, soweit es die Bodenverhältnisse bei dem hohen Grundwasserstand zulassen.

5.5.6 Altlasten

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommerns sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

6 Festlegungen des B-Planes

6.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festlegungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

§ 1 textl. Festsetz. Dem beabsichtigten ruhigen Wohncharakter am Ortsrand entsprechend, werden die Flächen als Reines Wohngebiet (WR) aus-

gewiesen. Hiermit wird ein Vorrang der Wohnnutzung an diesem Standort planungsrechtlich festgeschrieben. Aufgrund der räumlichen Nähe zu im Sinne des Fremdenverkehrs interessanten Landschaftsbereichen und zur Bereitstellung einer Einnahmemöglichkeit für die ansässige Bevölkerung sollen aber auch kleinere gewerbliche Vermietungen z.B. von Ferienwohnungen oder Betriebe, die Unterkunft mit Frühstück bieten bis insgesamt ca. 6 Betten pro Betrieb ausnahmsweise zulässig sein (§ 3 (3) 1. sowie § 1 (6) BauNVO). Die Schaffung von „privaten“ Gästebetten ohne Verpflegung ist jedoch allgemein zulässig, da sie auch nicht zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes fallen. Ausnahmsweise sollte aber auch die Einrichtung von Praxen und Büros für Selbstständige etc. ermöglicht werden (§ 13 BauNVO).

- § 2 textl. Festsetz. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Knotenpunkten und Einmündungen ausreichend bemessenen Sichtfelder darzustellen. Daher dürfen innerhalb der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- § 3 textl. Festsetz. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Daher wird im Plangebiet die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser (Regenwasser) als Maßnahme zur Grundwasserneubildung festgeschrieben.
- § 4 Textl. Festsetz. Die ausgesprochenen eingeschränkten und uneingeschränkten Pflanzbindungen regeln die Neuanpflanzung und Erhaltung im Bereich des privaten und öffentlichen Grüns, der mit Pflanzgeboten belegten Grünflächen, des Großgrüns auf dem Seitenstreifen des „Wegse zum Strand“ und den Freiflächen.

6.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen umfassen alle Regelungen in einem B-Plan, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden.

6.2.1 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

- § 5 textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu Dachformen in den B-Plan aufgenommen. Entsprechend dieser Vorgaben sind die Garagen bzw. Carports der jeweilig angrenzenden Grundstücke aneinander zu bauen und gemeinschaftlich zu gestalten. Die allgemeine Zulässigkeit der Errichtung von Gründächern und von Fassadenbegrünungen soll die schnelle Integration des Baugebietes in die umgebende Natur

fördern, Baustein zu einem ökologischen Siedlungskonzept sein und einen kleinen Bestandteil zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt beisteuern. Das jeweilige Spektrum der Zulässigkeiten ist relativ groß gefaßt, da eine Einengung des Bauherren nicht beabsichtigt und auch da das jetzige Ortsbild keine strikte Einheitlichkeit aufweist, dennoch sollen hier zumindest die besonders auffälligen Farben und Formen ausgeschlossen werden, die dem Ortsbild auch bisher fremd sind.

6.2.2 Hinweis

Belange der Bodendenkmalpflege Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren entsprechend wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde (z.B. aus slawischer Siedlungszeit) auftauchen sollten.

7 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.);
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612);
- Fickert, Hans Carl + Fieseler, Herbert: Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes und ergänzender Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 9. teilw. neubearb. und erw. Aufl. (Stuttgart, Berlin, Köln 1988)
- Battis, Krautzberger Löhr: BauGB – erläutert, 6. Auflage (München 1998)

Lubmin, den

.....

URBAN Planungsgemeinschaft

Dipl.-Ing. Kristiane Dammann-Doench

Loissin, den...*31.08.00*.....



.....
Gemeinde Loissin

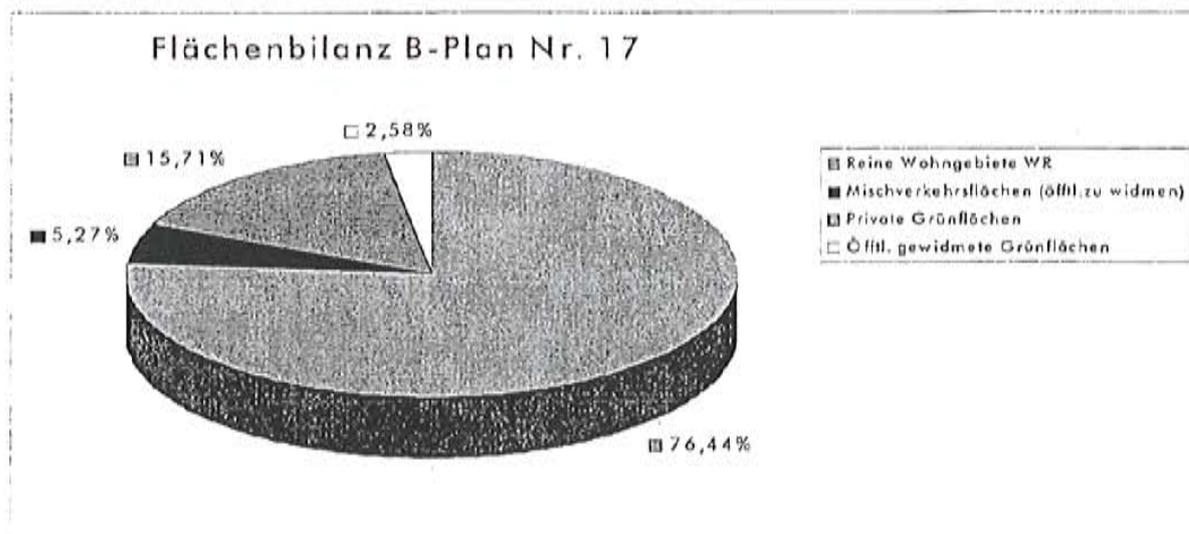
[Handwritten Signature]
.....
Der Bürgermeister

8 Anlagen

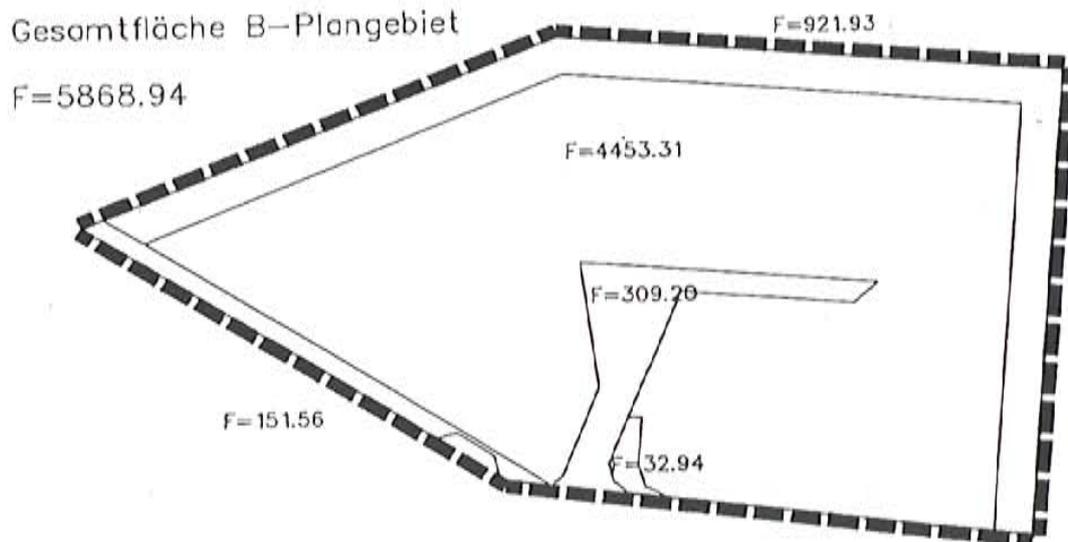
8.1 Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz

Die Flächen wurden im verwendeten CAD Programm ermittelt und überprüft, eine Belegskizze der Berechnung mit der Zuordnung der Flächen ist beigefügt.

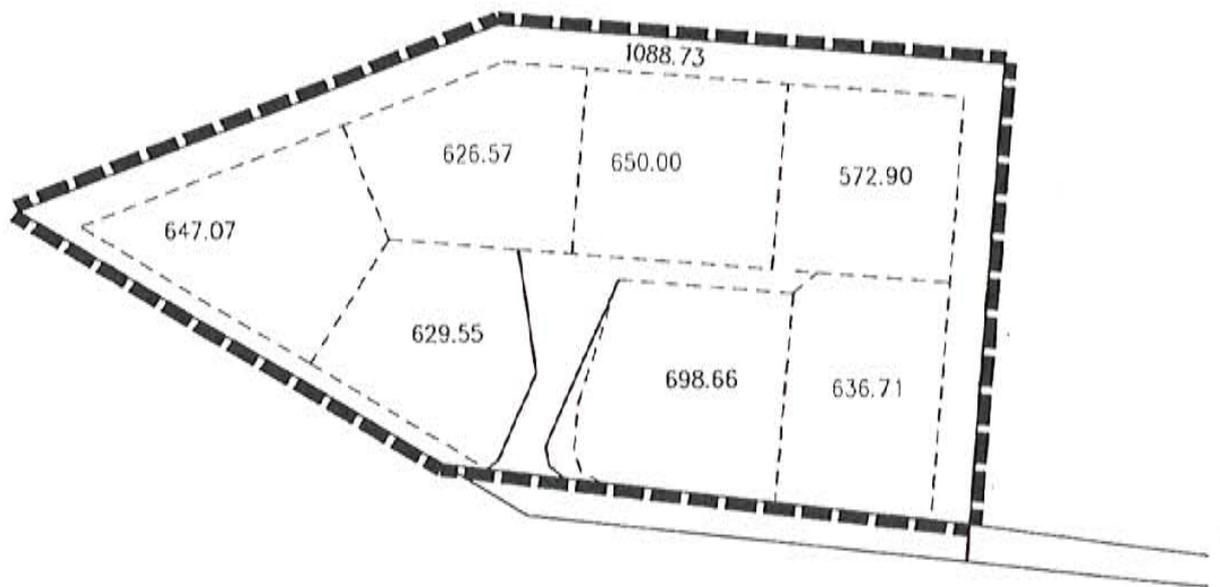
Flächenbilanz	Fläche in ha:	Gesamt in ha:	Anteil in %:	Gesamt in %:
Reine Wohngebiete WR	0,4485 ha		76,4%	
Mischverkehrsflächen (öfftl. zu widmen)	0,0309 ha		5,3%	
Private Grünflächen	0,0922 ha		15,7%	
Öfftl. gewidmete Grünflächen	0,0152 ha		2,6%	
Plangebiet	0,5867 ha		100,0%	



8.2 Nachweis Flächenbilanz



8.3 Parzellierungsvorschlag



8.5 Biotopwertberechnung

Biotopwertberechnung
 Projekt: B-Plan Nr. 4 "Nordstern", Loissin
 G:\Arbeits\SP0199_BP4_Nordstern-Loissin\GOPY\SP0199.xls\Tabelle1
 Datum: 03.12.99
 Proj.-Nr.: SP0199
 Format: A4 quer

Flächenbilanz

Blatt 1

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Kreis- Nr.:		Maßnahmen-Nr.:		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3 nachher Sp. 2 x Sp. 4	
	Wertpunkte je m²	Sp. 2	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp			Sp. 5
			vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Bestand						
Acker	13		3.600,00		46.800,00	
Ruderalvegetation auf Baulandbrache	15		2.252,00		33.780,00	
Planung						
mögl. Versiegelung d. Gebäude und bef. Flächen	3			1.338,40	4.015,20	
Verkehrsflächen	3			317,10	951,30	
priv. Hausgarten	14			3.123,00	43.722,00	
Hecke	23			921,94	21.204,62	
öffentliche Grünfläche /Straßenrand ohne Entwässerungsmulde	10			151,56	1.515,60	
Einzelbäume und Straßenbäume (einheimisch, 21 Stk.)	31			182,00	5.642,00	
Fläche excl. Traufflächen Bäume			5.852,00			
Fläche incl. Traufflächen Bäume			5.852,00	6.034,00	80.580,00	
Biotopwertdifferenz: Summen der					77.050,72	
Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt					Biotopwertdifferenz:	
für Gesamtmaßnahme:					-3.529,28	

