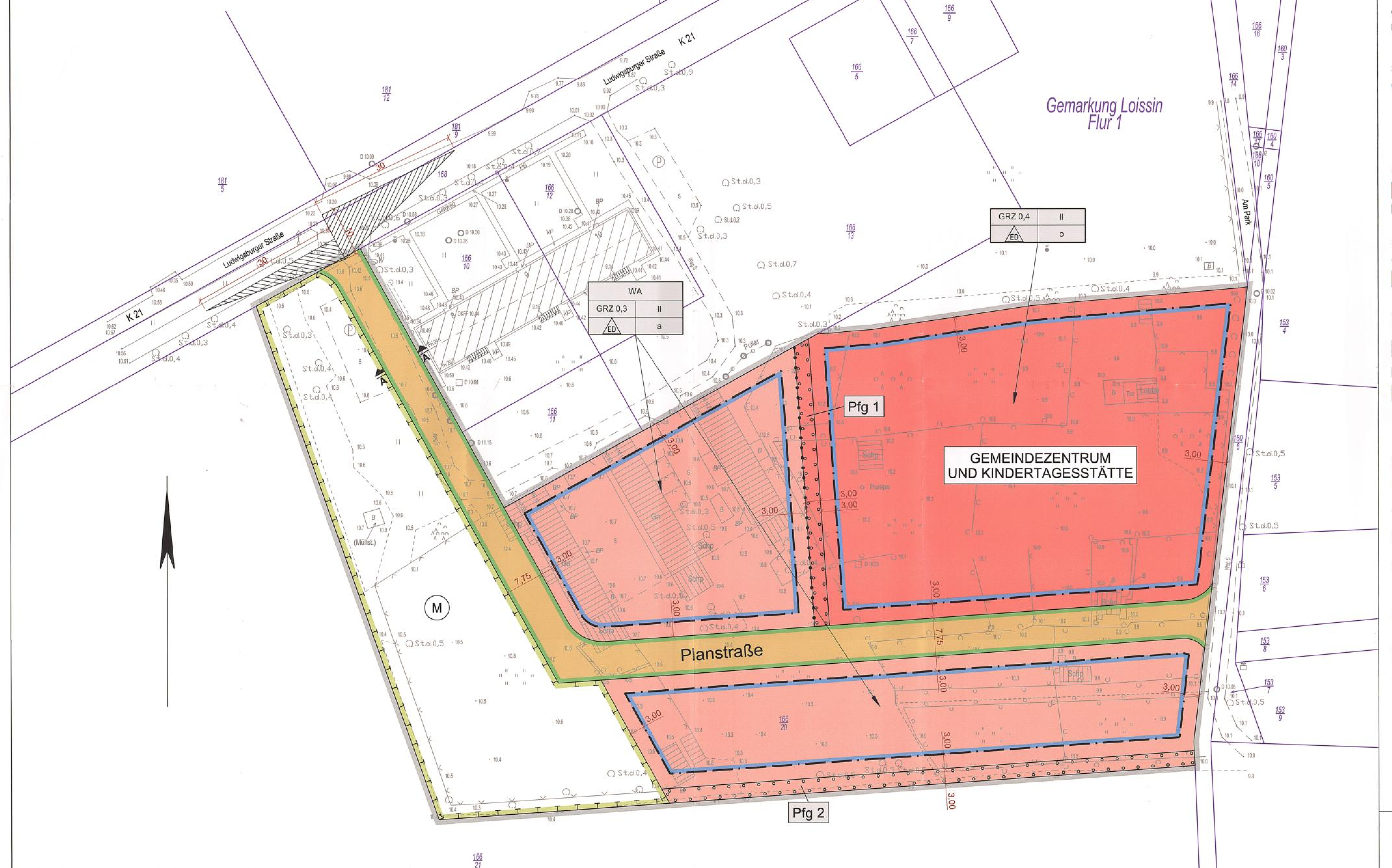
Bebauungsplan Nr. 5 "Gemeindezentrum und Wohngebiet" der Gemeinde Loissin

Planzeichnung M 1:500 (Teil A)

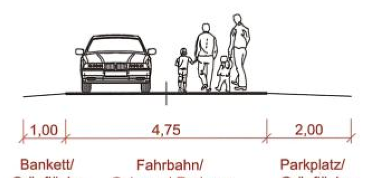
Gemarkung Loissin, Flur 1, Flurstück 166/20 tlw.

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1772) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Gemeindezentrum und Wohngebiet", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planstraße A

Schnitt A-A



Straßenquerschnitt
(Darstellung ohne Normcharakter)

Plangrundlage

Planzeichnung:
Lage- und Höhenplan, erstellt durch MAB - Vermessung Vorpommern, Greifswald, Stand: 06.07.2015

Übersichtsplan:
Darstellung auf der Grundlage der topographischen Karte TK 50

Planzeichenerklärung

(entsprechend PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze, hier GRZ 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier II (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	II	max. Anzahl der Vollgeschosse
Haustyp	ED	a	Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- GEMEINDEZENTRUM UND KINDERTAGESSTÄTTE — Zweckbestimmung

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pfg 1 Pfg 2 — Pflanzgebote gemäß Textlicher Festsetzungen (Teil B)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (M) — Bezeichnung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sichtdreieck nach RASt 06 Ziffer 6.3.9.3

8. Darstellungen ohne Normcharakter

- 166/20 — Flurstücksbezeichnung
- unvermarkte Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt
- Fahrbahn
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Einzelbaum
- ·10,4 — Höhenpunkt in Metern über Normalhöhepunkt (NHN)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), geändert am 21. Dezember 2015 (GVOBl. S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 28/29).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 432, 436).

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

1.3 Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2 Gemeinbedarfsfläche „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte"

2.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für ein Gemeindezentrum mit integrierter Kindertagesstätte.

2.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

a) Gebäude und Anlagen für ein Gemeindezentrum mit notwendigen Räumen für Veranstaltungen, Kommunikationszwecke, Sportnutzungen und sonstige kulturelle sowie soziale Einrichtungen (z. B. Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume);

b) Räume für Kindergarten und Kindergrippe;

c) Büros für die Verwaltung des Gemeindezentrums und der Kindertagesstätte.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Firsthöhe darf ein Höchstmaß von max. 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

3.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen dient der jeweils höchste Punkt der Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.

3.3 Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Firsthöhe der obersten Dachbegrenzungskante. Das ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung.

3.4 Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe kann ausnahmsweise für Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, mit Ausnahme von Kleinwindkraftanlagen, in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs.1 BauNVO)

4 Bauweise

4.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die längste Seite eines Gebäudes (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) darf 15,0 m nicht überschreiten.

4.2 Eine an das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte angebaute Garage wird auf die nach Absatz 1 maximal zulässige Länge nicht angerechnet.

4.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte" gilt die offene Bauweise.

4.4 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 6 LBauO M-V)

5 Zulässige Zahl von Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

6.1 Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und andere baulichen Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück angrenzenden Straße(n) und der straßenseitigen Baugrenze sowie auf den als Pflanzgebote festgesetzten Flächen nicht zulässig. Einfriedungen, Müllboxen sowie Zugänge und Zufahrten sind von dieser Regelung nicht betroffen.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte" sind nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den als Pflanzgebote festgesetzten Flächen.

6.3 Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeindezentrum und Kindertagesstätte" nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Die Versiegelungen auf der mit „M" gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind vollständig zurückzubauen. Die Entsiegelungsflächen sind zu rekultivieren und als vegetationsfähiger Standort herzustellen. Anschließend sind die Entsiegelungsflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern anzusäen und dauerhaft als Wiesenfläche zu pflegen.

7.2 Die vorhandenen Wiesenflächen auf der Maßnahmenfläche „M" sind dauerhaft als Wiesenfläche zu pflegen.

7.3 Der Gehölzbestand der Maßnahmenfläche „M" ist dauerhaft zu erhalten.

7.4 Auf der Maßnahmenfläche „M" sind mindestens 15 Obstbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen: Stammumfang 10/12 cm, 2mal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubbäume gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8 Pflanzgebot für die Grüngestaltung und landschaftliche Einbindung des Plangebietes

8.1 Auf den als Pfg 1 und Pfg 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist jeweils eine 3,00 m breite, frei wachsende zweireihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Es sind Heister der Mindestqualität 100/125 cm und Sträucher der Mindestqualität 60/100 cm zu verwenden. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubgehölze gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.

8.2 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9 Anpflanzungen von Laubbäumen

9.1 Auf den Baugrundstücken des Baugebietes „WA" ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen: 10/12 cm, 2mal verpflanzt) zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubbäume gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.

9.2 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des B-Plangebietes

10.1 Auf dem Flurstück 469/8 aus Flur 1 der Gemarkung Ludwigsburg sind auf einer Fläche von 2.012 m² nichtheimische Siedlungsgehölze umzubauen.

10.2 Auf den Flurstücken 58/3 und 60/3 aus Flur 1 der Gemarkung Gahlkow sind auf einer Fläche von 2.159 m² nichtheimische Siedlungsgehölze umzubauen.

10.3 Nach Entfernung der Siedlungsgehölze sind die Flächen gemäß Abs. 10.1 und 10.2 durch fünfreihige Nachpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Heister 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm unter Einbindung vorhandener heimischer Gehölze zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m.

10.4 Die Pflanzungen gemäß Abs. 10.3 sind beidseitig mit einem 3 m breiten Sukzessionsstreifen zu versehen. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Maßnahmenflächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.4 werden den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf vollständig zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 1a Satz 3 BauGB i.v.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

12 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten der Rauchschwalbe sind nach einer Kontrolle der Brutsituation pro vorgefundenem Nest je 1 katzensichere neue Nistmöglichkeit (mindestens jedoch 3) jeweils als Kombination aus einem Kunstnest und einem Schwalbenbrutkreuz zu schaffen. Als Anbringungsstandorte sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte"
- ein Rauchschwalbenhäuschen mit offenen Ein- und Ausflugmöglichkeiten zu errichten sowie/oder
- überdachte Fahrrad- und/oder Pkw-Stellplätze mit Sitz- und Nestbaumöglichkeiten herzurichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13 Vermeidung von Vollversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

14.1 Ausbildung von Dächern

(1) Dachformen mit Dachneigung sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 45° auszubilden.

(2) Bei Pultdächern darf der Neigungswinkel mit 5° Dachneigung beginnen.

(3) Bei Doppelhaushälften sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig. Ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Hälften, ist in einer Formsprache als ein Gebäude zu gestalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.2 Dacheindeckungen

(1) Dacheindeckungen mit blauen Materialfarben sind bei Dächern mit sichtbaren Dachneigungen nicht zulässig.

(2) Die Dächer von Doppelhäusern sind mit dem gleichen Dacheindeckungsmaterial nach Struktur und Farbton auszubilden.

(3) Solartechnische Anlagen als Dachanlagen und begrünte Dächer bzw. Dachbegrünungen sind zulässig.

(4) Dacheindeckungen mit Wellblech sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.3 Fassadengestaltung

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.4 Einfriedungen

(1) Die privaten Grundstückseinfriedungen sind zulässig als
- Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen;
- waagerecht oder senkrecht gelattete Holzzäune mit oder ohne gemauerte Pfeiler;
- Metall-, Stab- oder Gitterkonstruktionen;
- Mauern aus Naturmaterial, wie Feldstein und Klinker.

(2) Andere Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzäune) sind zulässig, wenn sie um mind. 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.

(3) Blickdichte Zaun-Bereiche und Sichtschutzanlagen sind nur auf einer Länge von 5,0 m je Grundstücksseite erlaubt.

(4) Blickdichte Sichtschutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur wie folgt zulässig: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: maximale Höhe 1,20 m, entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 1,80 m.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.5 Standorte für Abfallbehälter

(1) Die Standplätze für Behälter zur Abfall- und Wertstoffentsorgung sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu errichten.

(2) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Behälter zur Abfall- und Wertstoffentsorgung sind so auf dem Grundstück anzuordnen oder einzufrieden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.6 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

(2) Selbstleuchtende Werbeanlagen, Wechselwerbeanlagen, Flaggen, mobile Werbeträger und freistehende Werbetafeln sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.7 Sonstige örtliche Bauvorschriften

(1) Warenautomaten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.8 Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 12.1 bis 12.7 getroffenen baugestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V)

II. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Loissin vom 20.06.2001.

2. Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG verboten ist, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen.

3. Artenschutzfachliche Hinweise

(1) Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S.258 [896]) wird hingewiesen.

(2) Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten:

1. Bauzeitenregelung Gebäudeabriss

Der Abriss der Garagen und Lauben ist während der Überwinterungszeit von Fledermäusen außerhalb der Brutzeit von gebäudebrütenden Vogelarten vorzunehmen, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar.

2. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Die Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen sowie Entfernung von Ruderalfluren erfolgen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01. August und dem 28. Februar, bei Gehölzen ab dem 01. Oktober.

3. CEF 1 (optional): Ausgleich Fledermausquartier e

Vor dem Abriss erfolgt eine Kontrolle aller abzureißenden Garagen und Lauben auf Fledermausbesiedlung durch eine(n) Fledermaussachverständige(n). Bei einem Fund von Fledermausquartieren wird die potenzielle Quartiergröße abgeschätzt und daraus, in Abstimmung mit der UNB, Art und Anzahl anzubringender Ersatzquartiere festgelegt .

Die Aufhängung der Ersatzquartiere sollte an den im B-Plangebiet verbleibenden Bäumen der westlich gelegenen Siedlungsgehölze erfolgen, um einen möglichst engen räumlichen Bezug zu den abzureißenden Garagen und Lauben zu gewährleisten. Die Anbringung der Kästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler) muss rechtzeitig vor der Rückkehr von Fledermäusen aus den Winterquartieren erfolgen, d. h. bis Ende März.

Sofern keine Quartiere im Zuge der Fledermauskontrolle festgestellt werden, ist die Anbringung von Ersatzquartieren nicht notwendig.

(3) Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

4. Bodendenkmalschutz

(1) Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl.M-V 1998), S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), wird hingewiesen.

(2) Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will und wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, durch welche das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5. Anfahrsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anfahrsicht im Einmündungsbereich der Ludwigsburger Straße aufgrund des Alleebaumbestandes eventuell beeinträchtigt werden könnte. Sichtbehindernde Bäume dürfen nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gefällt werden. Lässt sich die Anfahrsicht nicht gewährleisten, so sind flankierende verkehrsregelnde Maßnahmen zu erwägen.

6. Grundwasserabsenkung

Falls bei den einzelnen Vorhaben eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen).

7. Erdwärme

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

8. Lüftung von Gebäuden, Lüftung von Nichtwohngebäuden

Im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Küche wird insbesondere auf die DIN-Normen DIN EN 12792 (Lüftung von Gebäuden) und DIN EN 13779 (Lüftung von Nichtwohngebäuden) i.V.m. der VDI-Richtlinie 2052 (Raumlufttechnische Anlagen für Küchen) verwiesen. Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, gilt die 1. BImSchV.

III. Nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan ist im Einmündungsbereich der Planstraße in die Ludwigsburger Straße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die übergeordnete Straße Ludwigsburger Straße ein Sichtdreieck gekennzeichnet.

Pflanzlisten

Laubbäume		Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Juglans regia	Walnussbaum	*Corylus avellana*	Haselstrauch
Malus domesticus	Apfelbaum	*Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus domestica	Pflaumenbaum	*Prunus spinosa*	Schlehe
Pyrus communis	Birnenbaum	*Rosa canina*	Hundsrose
Pyrus pyraster	Wildbirne	*Rosa corymbifera*	Heckenrose
		Salix caprea	Salweide

Heister	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 08.10.2015 bis 26.10.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.

Loissin, den 02.12.2016 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG M-V) mit Schreiben vom 02.11.2015 beteiligt worden.

Loissin, den 02.12.2016 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, am 07.03.2016 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 22.03.2016 und eines öffentlichen Aushanges vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 durchgeführt worden.

Loissin, den 02.12.2016 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2016 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Loissin, den 02.12.2016 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Loissin, den 02.12.2016 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und Anlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.09.2016 bis zum 04.10.2016 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

im Amt Lubmin - Bauamt - Zimmer 8:
Montag: 09.00-16.00 Uhr Dienstag: 09.00-18.00Uhr
Mittwoch: 09.00-16.00 Uhr Donnerstag: 09.00-16.00 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

Im Gemeindebüro während der Sprechzeiten des Bürgermeisters:
Mittwoch: 14.30-16.30 Uhr

Loissin, den 02.12.2016 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

7. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.8.16 bis zum 01.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Loissin, den 02.12.2016 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 02.05.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 02.05.17
Ort, den — Siegel — Behörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2016 geprüft. Die öffentlichen und privaten Belange wurden unter- und gegeneinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 05.01.2017 mitgeteilt worden.

Loissin, den 08.05.2017 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2017 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2017 gebilligt.

Loissin, den 08.05.2017 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

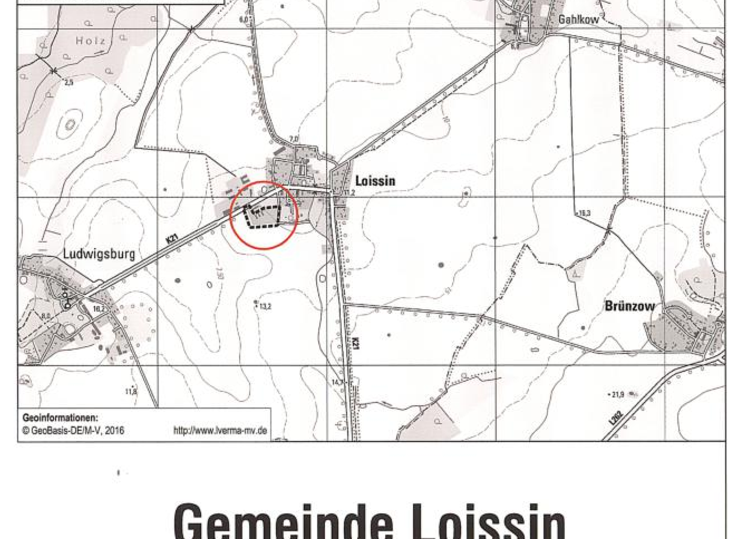
Loissin, den 08.05.2017 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 12.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 01.02.2017 in Kraft getreten

Loissin, den 08.05.2017 — Siegel — Sadewasser, Bürgermeister

Übersichtskarte M 1 : 25.000



Geoinformationen:
© GeoBasis-DE/M-V, 2016 http://www.lverma-mv.de

Gemeinde Loissin

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 5 "Gemeindezentrum und Wohngebiet"

Maßstab 1:500

Stand: Dezember 2016