

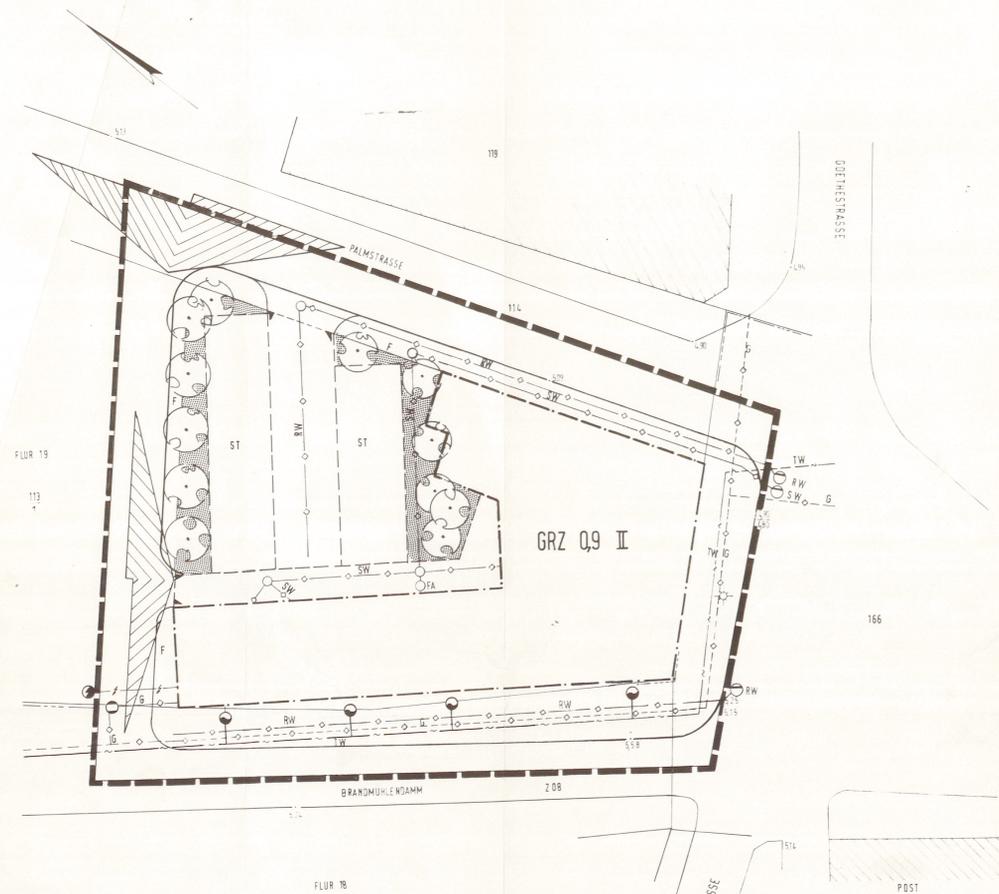
Satzung der Stadt Loitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Postberg (Flurstück 113/4 der Flur 19 der Gemarkung Loitz)

Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung des Artikels 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.1993 und

mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Postberg für das Flurstück 113/4 der Flur 19 der Gemarkung Loitz in Loitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

GRZ 0,9 Grundflächenzahl
II max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse

2. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie
— Fußweg
— Einfahrtsbereich
— Sichtdreieck

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

□ Private Grünfläche
○ Anzupflanzende Bäume

5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

○ SW Übergabepunkt Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal
○ RW Übergabepunkt Regenwasser in den öffentlichen Kanal
○ TW Anschluss an die zentrale Wasserversorgung
○ G Anschluss an die zentrale Ferngasversorgung
○ S Anschluss an die Stromversorgung

6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
□ Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
□ ST Stellplätze

II. Kennzeichnungen

1. Vorhandene Leitungen öffentlicher Versorgungsträger

— TW — Trinkwasserleitung der Wasser-AG
○ G ○ Gasleitung der OMG Neubrandenburg
— SW — Leitungstrasse Niederspannungskabel
○ P ○ Leitungstrasse Gasleitung
○ SW ○ Leitungstrasse Schmutzwasserleitung
□ Schacht
□ FA Faltabschleider
○ RW ○ Leitungstrasse Regenwasserleitung

3. Ordnungsnummern

111 Flurstücknummern
— Flurstücksgrenze
Flur 19 Flurnummer
— Flurgrenze
113 Höhenzahlen (in m über NN)

4. Sonstige Kennzeichnungen

□ Vorhandene Gebäude
— PALMSTRASSE Palmstraße
— BRANDMÜHLEN Brandmühlendamm
☀ Vorhandene Beleuchtungskörper

III. Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch EV-Vertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122)

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Meter.
2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom 14.04.1993.
3. Der zugrundegelegte Höhen- und Lageplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Stand vom September 1992.
4. Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, zuletzt geändert durch EV-Vertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122), einschließlich der Sonderregelungen bis zum 31.12.1997 nach § 246 a
 - das Gesetz der DDR über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GGBl. I, S. 929), sowie auf seiner Grundlage erlassene Rechtsverordnungen

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

1.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch unwesentliche Gebäude- teile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1,50 m überschritten werden.

2. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

2.1. Zwischen Palmstraße und Brandmühlendamm wird eine Querverbindungs- straße geschaffen, die zum einen als Busdurchfahrt (mit Halte- stelle) dient und zum anderen das Grundstück verkehrstechnisch mit erschließt. Vorgesehen ist Einrichtungsverkehr von Brandmühlendamm in die Palmstraße.

2.2. Die Querverbindungsstraße wird in einer Breite von 3,5 m mit ein- seitigen Bürgersteig (Breite 2,1 m) ausgebaut.

3. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3.1. Teile der als nicht überbaubar definierten Grundstücksfläche werden als private Grünfläche festgesetzt.

3.2. In Bereich der privaten Grünfläche sind mind. 7 Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste) vorzusehen. Diese Baumpflanzungen gelten als Ersatz für den bisherigen Bestand, der in die Planung nicht integriert werden kann (5 zum Teil nicht einheimische Bäume).

3.3. Darüber hinaus ist die private Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Bei Verwendung von Strauchpflanzungen sind einheimische Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden.

3.4. Die Begrünung des Grundstückes hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus der baulichen Anlagen.

4. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1. Artenliste

Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzungen für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:

Größtkategorie: Baum	Mittel- und Kleinstrauchige Baum
Acer platanoides	Retula pendula
Acer pseudoplatanus	Crataegus in Sorten
Fraxinus excelsior	Prunus padus
Prunus avium	Borbus in Sorten
Tilia cordata	
Tilia platyphyllos	
	Spitzahorn
	Bergahorn
	Gemeine Esche
	Vogelkirsche
	Mittelrinde
	Sommerlinde
	Handlilke
	Weißdorn
	Traubeneiche
	Ebereschen und Mehlbeeren

Erfolgen im Bereich der großflächigen Strauchpflanzungen, sollen folgende einheimische Laubbäume Anwendung finden.

Laubbäume	Roter Hartleibholz
Corylus avellana	Haweloch
Ulmus aquifolium	Hochstamm
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenschildkröte
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Rundrose
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Darüber hinaus können weitere einheimische Baum- und Straucharten zur Anwendung kommen.

5. Nebenanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1. Die ausgewiesenen Stellflächen sind durch Pflasterung zu befestigen. Eine Vollverpflasterung dieser Bereiche ist nicht statt- haft.

5.2. Auch die Flächen für die Stellplatzzufahrten und die Belieferungs- fläche dürfen nicht vollverpflastert werden.

II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

1. Gestaltung

gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO

1.1. Dachform
Dachausbildung ist lediglich als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45° - 50° zulässig. Ungünstige Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.2. Sockelhöhen
Die maximale Sockelhöhe wird auf 0,60 m über Oberkante Gelände festgelegt.

2. Sicherung der Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung
gem. § 4 Abs. 1 BauO

2.1.1. Das Plangebiet erhält eine Stellplatzzufahrt im Bereich der Palmstraße und sowie im Bereich der neu zu bauenden Querverbin- dungsstraße.

2.1.2. Die ausgewiesenen notwendigen Stellplätze sind mit Pflaster (Natur- oder Kunststein) zu befestigen.

2.2. Entsorgungsmaßige Erschließung
gem. § 41 BauO

2.2.1. Regenwasser
Das Regenwasser der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen wird in die neu zu bauende Regenwasserleitung (zwischen Gothe- straße und Brandmühlendamm) eingeleitet. Der Bau der Regenwasser- leitung ist mit der Erschließung des Grundstückes zu koordinieren.

2.2.2. Schmutzwasser
Die Küchenschmutzwasser des geplanten Imbisses sich durch einen Fettschleider vorzularken.

Das vorgereinigte Küchenschmutzwasser wird mit den verbleibenden Schmutzwasser im Bereich der Stellplätze gesammelt und von dort in eine Leitung mit Zuwegung zur ebenfalls neu zu bauenden Schmutz- wasserleitung (zwischen Gothestraße und Brandmühlendamm) geleitet.

Auch der Bau der Schmutzwasserleitung ist mit der Erschließung des Grundstückes zu koordinieren.

2.3. Versorgungsmaßige Erschließung
gem. § 45 BauO

2.3.1. Trinkwasser
Der Trinkwasseranschluss erfolgt an die vorhandene Leitung der Palmstraße im Westen des Plangebietes. Aufgrund des bisherigen Verlaufes der Leitung ist für einen Teilbereich der Leitung eine Umverlegung notwendig.

2.3.2. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

2.4.1. Gas
Im Bereich des Fußweges des Brandmühlendamms ist eine Gasleitung der OMG Neubrandenburg situiert. Bei entsprechendem Bedarf kann eine Gasversorgung gewährleistet werden.

2.4.2. Energie
Der Versorgungsträger ist in der Lage, daß geplante Wohn- und Geschäftshaus entsprechend des Bedarfes mit Energie zu versorgen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Immissionschutz

1.1. Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, daß in deren Einzugsbereich die zulässigen Immissionswerte gemäß VDI-Richtlinie 2058, Bl.01, nicht überschritten werden.

1.2. Verkehrsgeräusche auf den Anlagengelen sind dem Betrieb der Anlage zuzurechnen.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauZVO beteiligt worden.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

2. Die von der Planung behandelten Träger öffentlicher Belange sind mit dieser von am 11. 05. 1993 zur Anzeige einer Stellungnahme aufgefordert worden.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

3. Die stativer Instanzentscheidung vom 27. 05. 1993 den Entwurf des Vor- haben und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aus- legung bestimmt.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21. 06. 1993 bis zum 21. 07. 1993 während folgender Zeiten: MO, 09. 7.00 - 12.00 u. 12.45-16.30 Di 7.00 - 12.00, 12.45 - 18.00 MI 7.00 - 12.00 u. 12.45-15.50 FR 7.00 - 12.00

nach § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregun- gen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09. 06. 1993 im LOITZER BOTEN ortsblich bekanntgemacht worden.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anre- gungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12. 10. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 1. 1. 1994 sowie die geometrischen Fest- legungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig Beschrei- bigt.

Demmin, den 11. 1. 1994
Ort, Datum



Unterschrift
Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12. 10. 1993 von der Stadtver- ordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12. 10. 1993 gebilligt.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16. 02. 1994, Az. 60/2-02/94 mit Nebenbe- stimmungen und Hinweisen erteilt.

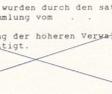
LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsänderungs- beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12. 10. 1993 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12. 10. 1993 bekannt gemacht.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeich- nung (Teil A) und dem Text (Teil B) hiermit ausgefertigt.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

11. Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03. 05. 1994 am dem im "Loitzer Boten" ortsblich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

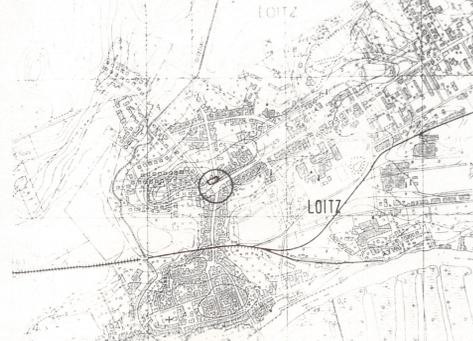
Die Satzung ist am 11. 03. 1994 in Kraft getreten.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum



Unterschrift
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE 1:10000



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR.2

PROJEKT: WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS POSTBERG LOITZ
BAUHER: BAU-HANDWERKER-VEREINIGUNG GmbH
DATUM: MAI 1993 / JAN. 1994
MASSSTAB: 1:250
BLATT NR.:
ANLAGE:
BEARBEITET: TE / JA / MÜ

VERFAHRENSMAPPE BLATT-NR.127