

Satzung der Stadt Loitz über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4

"Sondergebiet Handelseinrichtungen Loitz"

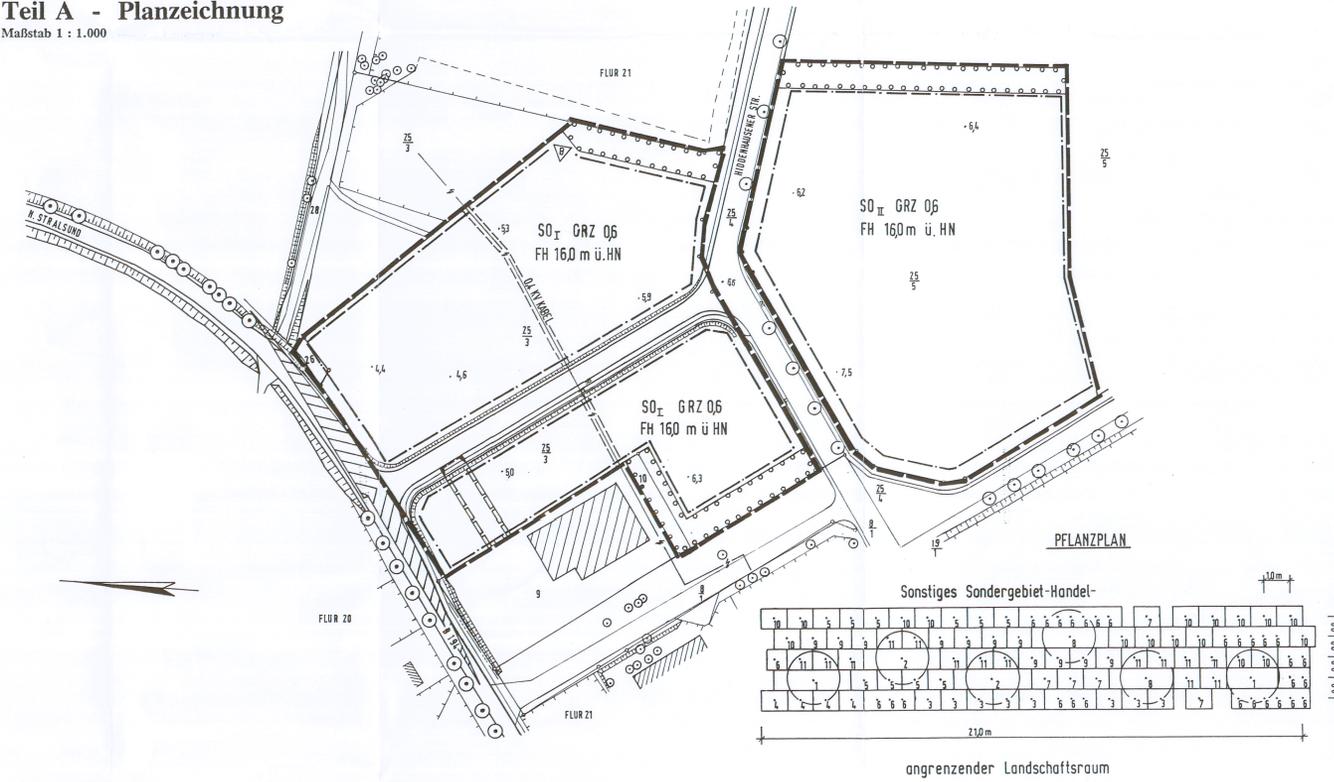
für das Gebiet Ortsausgang Grimmen zwischen ALDI-Verkaufseinrichtung, Sportplatz und Gewerbegebiet Loitz

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Loitz vom 16.12.1997

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Handelseinrichtungen Loitz" für das Gebiet Ortsausgang Grimmen, zwischen ALDI - Verkaufseinrichtung, Sportplatz und Gewerbegebiet Loitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Planzeichenerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sonstiges Sondergebiet - Handel entsprechend § 11 BauNVO (I und II = Teilgebiete)
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
GRZ 06 Grundflächenzahl
FH 16m ü.H.N Firsthöhe in Meter über Höhe Null
- Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Baugrenze
- Verkehrsfächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Fußweg
Radweg
Sichtdreieck
Ein- und Ausfahrtbereich

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Biotopeentwicklungsmaßnahme, hier: Anlegen eines Laeseinlaufens
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Ordnungszahlen**

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- FLUR 21 Flurnummer
- Flurgrenze
- Sonstige Kennzeichnungen**
Vorhandene Bäume
Straßenböschung
Vorhandene Grundstückseinfriedungen

Vorhandene Bebauung	Vorhandene 0,4 kV-Kabel der ENO Neubrandenburg	Höhepunkt über NN
		6,0

III. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486)
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 122), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanZN) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 59)
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBAuO M-V)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 22.03.1997 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)

Teil B : Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

- Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Handel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.
- Gen. § 11 Abs. 2 BauNVO 4m-Verbindung mit § 9 Abs. 5 und § 11 Abs. 2 BauNVO sind in Sonstiges Sondergebiet - Handel zulässig:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- sonstige großflächige Handelsbetriebe
- Fachgeschäfte
- Tankstellen
soweit diese nicht den Festsetzungen des Abs. 1.1.2. des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.1.2. Unzulässig im Sonstigen Sondergebiet - Handel sind Fachmärkte, Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden Warengruppenarten:
- Nahrungsmittel
- Drogerien, Parfümerien
- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Kunstgewerbe
- HiFi, Elektroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Fahrräder

1.2. In Sonstigen Sondergebiet - Handel, Teilgebiet I wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 1.500 m² beschränkt. Im Sonstigen Sondergebiet - Handel, Teilgebiet II wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 1.000 m² beschränkt.

1.3. Bei Realisierung einer Tankstelle ist die Fläche des Tankstelleneinbaus nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche des jeweiligen Teilgebietes anzurechnen.
Die Verkaufsfläche darf jedoch 700 m² nicht überschreiten.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Garagenbauten sowie die Anordnung von Stellplätzen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für notwendige Grundstückszufahrten sowie für Nebenanlagen in Sinne des § 14 Nr. 2 BauNVO überbaut werden.

3.4. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist jeweils innerhalb eines Jahres nach der Realisierung des Hochbauvorhabens gegenstandslos anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Festsetzungen des Punktes 3. des Bebauungsplanes ein hochstämmiger Laubbau entsprechend Artenliste zu pflanzen.

4. **Verkehrsfächen**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1. In Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.

4.2. Die in der Planzeichnung (Teil A) definierte Ein- und Ausfahrt darf lediglich durch den PKW-Verkehr genutzt werden. Für alle darüber hinaus zu realisierenden Ein- und Ausfahrten (PKW- und LKW-Verkehr) ist ein Mindestabstand von 50 m zum Kreuzungspunkt Erschließungsstraße - Bundesstraße 194 einzuhalten.

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

5.1. **Anlegen von Hecken**
5.1.1. In Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind S-reihige, pyramidal gesturte Hecken entsprechend Pflanzschema zu realisieren.
5.1.2. Bei der unter Punkt 5.1.1. definierte Heckenpflanzung ist bei den Sträuchern 2 x verschulten, bei den Bäumen 2 x verschultes Material zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1,6 Sträucher/m². Die Pflanzabstände betragen 0,8 m x 0,8 m.

5.2. **Baupflanzung im Bereich der Stellplätze**
5.2.1. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist in einem Zeitraum von einem Jahr nach Herstellung ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von 16 cm ± 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) gem. Artenliste zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 12 qm vorzusehen, die vor Überfahren zu sichern und mit Bodendeckern zu bepflanzen ist.

5.3. **Baukörperbegrünung**
5.3.1. Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern sowie Fassadenflächen, die den Publikumsverkehr nicht zugänglich sind, sind zu mind. 20 % mit Kletter- und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmenden Wein auf der besonnten Seite zu begrünen.

5.4. **Artenliste**
5.4.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzboten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Sommerlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Betula pendula Sandbirke
5.4.2. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzboten für die Heckenpflanzungen gemäß Pflanzschema entsprechen folgende Arten:
(1) Acer campestre Feldahorn
(2) Carpinus betulus Hainbuche
(3) Lonicera xylosteum Heckenrosche
(4) Prunus spinosa Schwarzdorn
(5) Cornus sanguinea Ligerhölzchen
(6) Ligustrum vulgare Liguster
(7) Corylus avellana Haselnuß
(8) Sorbus aria Mehlbeere
(9) Viburnum lantana Kolliger Schneeball
(10) Rosa canina Hundrose
(11) Cornus mas Kornelkirsche

5.5. **Spezielle Biotopentwicklungsmaßnahmen**
5.5.1. Schichtung eines Lesesteinhaufens im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche. Der Lesesteinhaufen ist so anzulegen, daß eine möglichst gute Besonnung gewährleistet ist.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBAuO M-V

1. **Dach**
1.1. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.2. Es sind nur Gebäude mit Sattel- bzw. Flachdach zulässig.

2. **Sockelausbildung**
2.1. Die Sockelhöhe der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 1,30 m über dem Gelände angelegt werden. Als Geländeoberfläche dient die Höhe der Fahrbahn des Straßenkörpers, an den angeschlossen wird.

3. **Außenwände von Bausitzern**
3.1. Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinblick auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe einheitlich zu gestalten.

IV. **Hinweise**
1. **Entwässerungsanlagen**
1.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind unverletzt und ordnungsgemäß anzuschließen.

Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.11.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Loitzer Boten" vom 14.11.1997 erfolgt.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPflG und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 22.08.1996 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.11.1996 bis zum 02.12.1996 während folgender Zeiten
Mo. 7.30 - 12.00 Uhr ; 12.45 - 16.30 Uhr
Di. 7.30 - 12.00 Uhr ; 13.00 - 16.00 Uhr
Mi. 7.30 - 12.00 Uhr ; 12.45 - 16.30 Uhr
Do. 7.30 - 12.00 Uhr ; 12.45 - 16.30 Uhr
Fr. 7.30 - 12.00 Uhr
in der Stadtverwaltung Loitz, Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 22.10.1996 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 06.07.1996 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalte, daß eine Prüfung zur grob erfolgter, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1 : 7000 vorliegt. Berechnungsabweichungen können nicht abgeleitet werden.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 06.07.1996 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalte, daß eine Prüfung zur grob erfolgter, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1 : 7000 vorliegt. Berechnungsabweichungen können nicht abgeleitet werden.
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bauordnungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügen der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.07.1998, Az.: VIII 2282/1998 (S. 04/4) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Loitz, d. 06.11.1998 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 05.11.1998 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.12.1998, Az.: VIII 2301/98, 113-57, 04/94) bestätigt.
Loitz, d. 12.01.1999 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Bauordnungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Loitz, d. 12.01.1999 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

II. **Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
1. **Bodenkundliche**
1.1. Der Beginn der Bauarbeiten hat der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche spätestens 2 Wochen vor dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkundliche bei den Erdarbeiten ausgehen können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 BODenM-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 BODenM-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 BODenM-V (OVBl. M-V Nr. 23 vom 19.12.1992, S. 978 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundliche oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Loitz der Arbeiten der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Loitz, d. 12.01.1999 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Stellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.01.1998 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgrenzung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.01.1999 in Kraft getreten.
Loitz, d. 26.01.1999 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

Hinweis
Die Satzung der Stadt Loitz über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Handelseinrichtungen Loitz" wurde am 20.07.1998 von der höheren Verwaltungsbehörde mit Maßgaben und mit Auflagen genehmigt. Zur Erfüllung der Maßgaben und der Auflagen hat die Stadt Loitz am 05.11.1998 einen untergeordneten Bebauungsplan verabschiedet.
Entsprechend diesen Beschlüssen war es notwendig, das Planwerk zu überarbeiten. Diese Überarbeitung wurde zur besseren Übersichtlichkeit in guter Zusammenarbeit, unter Beachtung der Maßgaben und der Auflagen, vorgenommen, mit Datum gekennzeichnet, unterschrieben und genehmigt.
Loitz, d. 06.11.1998 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

Strassenquerschnitt
Ein Querschnitt durch die Straße zeigt die verschiedenen Ebenen: Gehweg, Fahrbahn, Radweg, Grünfläche, Kanal, Entwässerung, und die darüber liegenden Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme). Die Bepflanzung ist ebenfalls dargestellt.

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000
Eine detaillierte Karte zeigt die Lage des Plangebietes im Kontext der umliegenden Stadtteile und Verkehrswege.

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4
Projekt: SONDERGEBIET HANDELS-EINRICHTUNGEN LOITZ
BAUHERR: STADT LOITZ
DATUM: AUG. 1996 / DEZ. 1997 / NOV. 1998
MAßSTAB: 1:1000
BLATT NR.:
ANLAGE:
BEARBEITET: JA / MÜ

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlentisch 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048