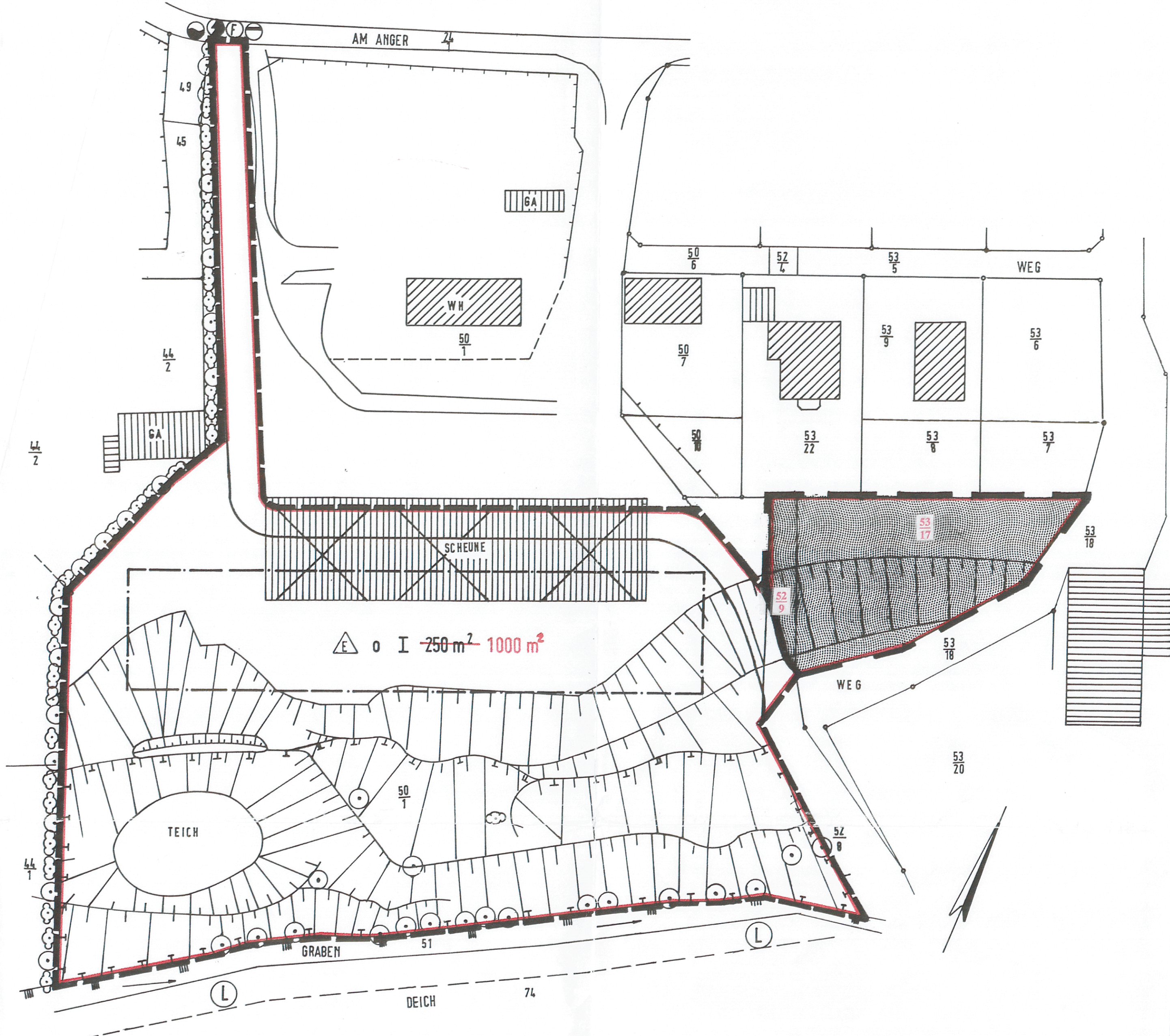


Satzung der Stadt Loitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Rustow, Am Anger" zur Errichtung von 4 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 50/1 (teilweise), 52/9 und 53/17 der Flur 12 der Gemarkung Loitz

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) sowie aufgrund § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518 ber. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.09.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Rustow, Am Anger" der Stadt Loitz zur Errichtung von 4 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 50/1 (teilweise), 52/9 und 53/17 der Flur 12 der Gemarkung Loitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 500



I. Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung

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

250 m² Grundfläche
I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, Baugrenzen

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

0 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche, entsprechend Straßenquerschnitt

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Nutzungsregelungen siehe textliche Festsetzung

zu entwickelndes Feuchtbiotop

Erhalt vorhandener Bäume

Erhalt vorhandener Sträucher

6. Anschließpunkte im öffentlichen Raum

Anschluß an die zentrale Wasserversorgung

Anschluß an die Stromversorgung

Anschluß an die Fernmeldeversorgung

Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Grenze der Flächen, die aus städtebaulichen Gründen in das Gebiet der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden

Vorhandene Bebauung (hier Scheune), die abzureißen ist

II. Festsetzungen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

76 Flurnummer
FLUR 12 Flurstücksnummern
Flurgrenze
Flurstücksgrenze

2. Sonstige Kennzeichnungen

Am Anger Dorfstraße, Am Anger
Vorhandene Bebauung
Vorhandene Grundstückseinfriedigungen
Graben
Deich
vorhandene Böschung
Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal"

III. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde:

- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- 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 Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBauO M-V)

Teil B : Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung von 4 Einzelwohnhäusern.

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

2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile entsprechend § 13 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

2.2. Die Errichtung von Garagen über 30 m² Grundfläche ist lediglich im Bereich der als überbaubar gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.

2.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 30 m² Grundfläche. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.

2.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung und Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehütten: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Müllplätze: max. 10 m² Grundfläche und 20 m³ Bauvolumen

2.5. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezeichnung der baulichen Anlagen, gärtnerisch anzulegen. Beginn der Jahresfrist ist die Fertigstellung des Rohbaus der baulichen Anlage.

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1. Die Verkehrsflächen sind mit einem Kies-Sand-Brechengemisch zu befestigen.

4. 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

4.1. Im Bereich dieser entsprechend ausgewiesenen Fläche ist jegliche Bebauung und eine Bewirtschaftung als Nutzgarten unzulässig. In diesem Bereich sind extensive Wiesen- oder Ruderalgesellschaften zu entwickeln.

4.2. Der vorhandene Teich ist biotopnah auszubauen. Neben einer Teichsänierung (Entschlammung) ist beim Ausbau darauf zu achten, daß mindestens eine Böschung eine Böschungseignung von $\geq 1 : 5$ aufweist. Neben Tiefwasserzonen (Mindetiefe 1,5 m) sind Flachwasserzonen vorzuhalten.

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege den bei den Arbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Bodendenkmale § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVL M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 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.

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

1. Dach (gilt nicht für Garagen und andere Nebengebäude)

1.1. Für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Gebäude mit Wal-, Krüppelwal- bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 20° und 40° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.

1.4. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazit-farbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig. ~~Schornsteinköpfe sind dem Fassaden- und Dachstuhl- oder der Klinkerung-anschlüssen. Schornsteinköpfe sind in dem Farbton der Dachziegel- oder der Klinkerung zu realisieren.~~

2. Außenwände von Baukörpern

2.1. Holzverkleidungen, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

3. Sockelausbildung

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über den Niveau der Verkehrsfläche, an die angeschlossen wird, angelegt werden.

4. Aufstellen von Flüssiggasbehältern

4.1. Das freie Aufstellen von Flüssiggasbehältern im Bereich der Grundstücke ist unzulässig. Soll Flüssiggas als Brennstoff dienen, sind die Gasbehälter so anzuordnen, daß eine unmittelbare Sichtbeziehung zur erscheinenden Verkehrsfläche nicht gegeben ist. ~~Die Sichtverschattung ist durch geeignete bauliche Anlagen, durch Schattungen- oder durch das Verankern der Gasbehälter in den Sockel- den zu erzielen.~~
Die Sichtverschattung ist durch Holzlässe, Steinmauern oder Pergolen, durch Pflanzungen bzw. durch das Verankern der Gasbehälter in den Erdboden zu erzielen.

Hinweise

1. Entwässerungsanlagen

1.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind unzuverlässig und ordnungsgemäß anzuschließen.

2. Naturschutzrechtliche Belange

2.1. Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal". Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist gleichzeitig die Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes "Peenetal vom Kummerover See bis Schöndorf".

2.2. Das Plangebiet liegt im Projektgebiet des Naturschutzgroßprojektes "Peenetalandschaft".

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Loitzer Boten" vom 09.07.1996 erfolgt.

Loitz, d. 15.10.1997



Unterschrift
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Loitz, d. 15.10.1997



Unterschrift
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Loitz, d. 15.10.1997



Unterschrift
Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 15.05.1997 den Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Loitz, d. 15.10.1997



Unterschrift
Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.06.1997 bis zum 18.07.1997 während folgender Zeiten

Mo. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr
Di. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Mi. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 15.00 Uhr
Do. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr
Fr. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Loitz, Bauamt, Lange Straße 83 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Widerschrift vorgebracht werden können, am 07.06.1997 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

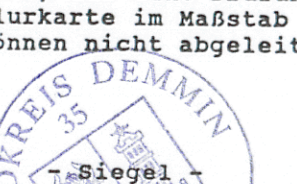
Loitz, d. 15.10.1997



Unterschrift
Der Bürgermeister

6. Der katastrmäßige Bestand am 14.10.1997 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, d. 14.10.1997



Unterschrift
Leiter des Katastrales

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.08.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Loitz, d. 15.10.1997



Unterschrift
Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.08.1997 gebilligt.

Loitz, d. 15.10.1997



Unterschrift
Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.11.1997 Az.: 612.20.43-97/06 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Loitz, d. 01.07.1998



Unterschrift
Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 17.12.1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.08.1998 Az.: 63/3

Loitz, d. 25.08.1998



Unterschrift
Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Loitz, d. 25.08.1998



Unterschrift
Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 03.09.1998 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die geltenden Vorschriften der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und Weiter auf Pflanzungen und Erziehen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

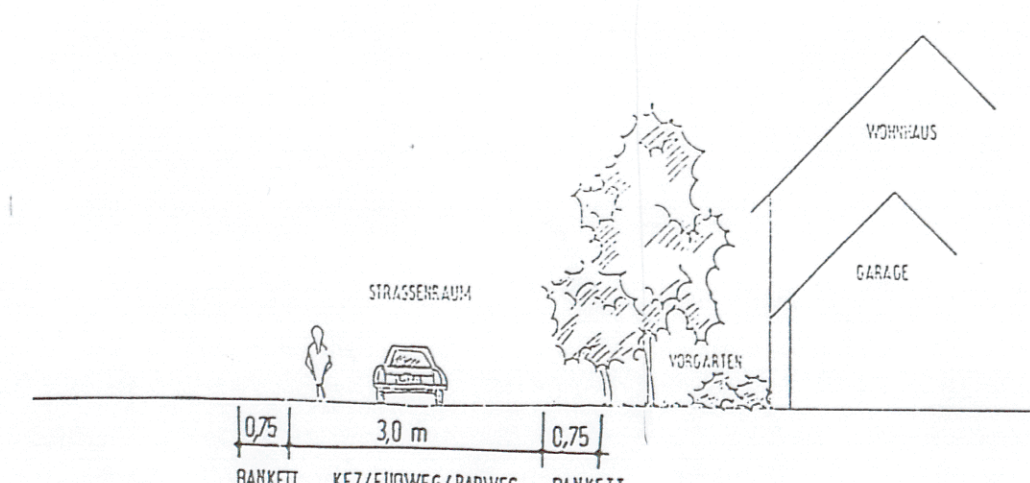
Die Satzung ist am 04.09.1998 in Kraft getreten.

Loitz, d. 04.09.1998



Unterschrift
Der Bürgermeister

Straßenquerschnitt



Hinweis

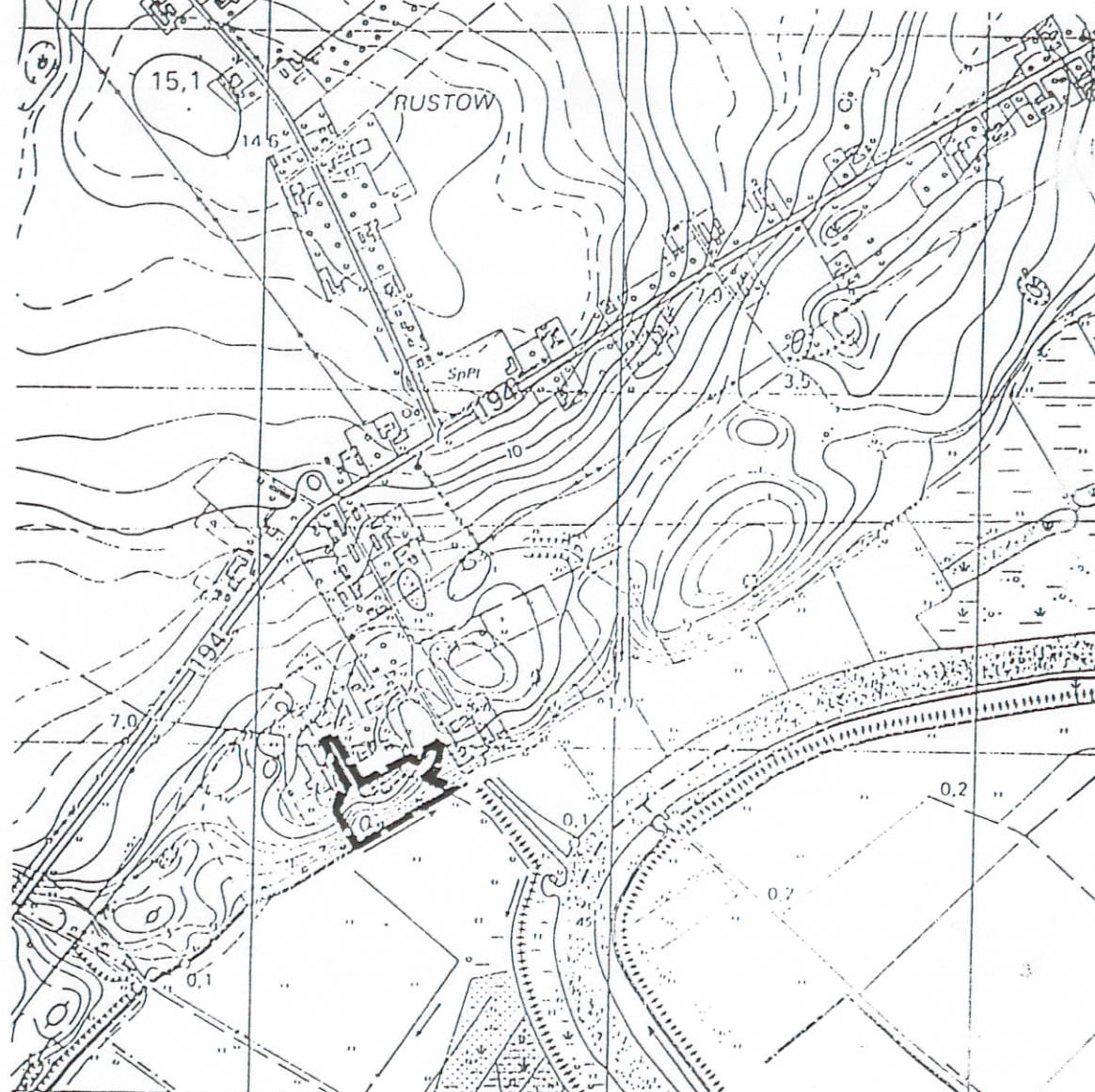
Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Rustow, Am Anger" zur Errichtung von 4 Einzelwohnhäusern der Stadt Loitz wurde am 18.11.1997 von der höheren Verwaltungsbehörde mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Zur Erfüllung der Maßgaben und der Auflagen hat die Stadt Loitz am 17.12.1997 einen satzungsändernden Bescheid erlassen.

Entsprechend dieses Beschlusses war es notwendig, das Planwerk zu ergänzen. Diese Ergänzungen wurden zur besseren Übersicht in roter Farbe vorgenommen.

Loitz, d. 01.07.1998



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

PROJEKT: ERRICHTUNG V. 4 EINZELWOHNHÄUSERN, AM ANGER IN RUSTOW
BAUHERR: FALKO SCHMIDT
DATUM: MAI 1997 / AUG 1997 / JULI 1998
MASSSTAB: 1 : 500
BLATT NR.:
ANLAGE:
BEARBEITET: JA / MU