

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10b

"Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU-Dresden in der Gemeinde Loddin"

Planzeichnung (Teil A)

Text (Teil B)

Präambel

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.07.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach §86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531), in Kraft am 15.08.2002 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende

Satzung der Gemeinde Loddin über den Bebauungsplan 10B "Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU Dresden in der Gemeinde Loddin" am Dresdner Weg, Gemarkung Loddin, Flur 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Textliche Festsetzungen

1.0 Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung, der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- 1.4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), in Kraft am 15. August 2002 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3).
- 1.5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Es wird ein Ferienhausgebiet nach §10 Abs. (4) BauNVO festgesetzt.
 - Es ist nur 1 Vollgeschoss zulässig.
- 2.2 Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen
 - Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Ferienhaus werden auf eine begrenzt.
- 2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - Carports und Nebenanlagen sind in einem Abstand von bis zu 1,5m entlang der Wohnstrasse zulässig.
 - Private Zufahrten und alle Parkplätze sowohl auf den privaten Grundstücken als auch in der privat gewidmeten Strasse sind versickerungsfähig mit einer wassergebundenen Decke oder Bodenbelägen aus Rasengittersteinen mit versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. (§ 86 (1) 4. LBauO M-V)
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - Pro Haus ist eine maximale Grundfläche von 45 m², plus 20 m² für einen Wintergarten zulässig.
- 2.5 Bauweise und Geschossigkeit
 - Es dürfen auf den Grundstücken 3 - 13 ausschließlich Einzelhäuser (E) in offener Bauweise mit nur einem Vollgesch. errichtet werden.
 - Auf den Grundstücken 1+2 ist ein Doppelhaus (D) mit nur einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.6 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
 - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für die vorh. und neuen Gas- und Stromleitungen zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger gesichert.

3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Höhenlage der Gebäude
 - Der Fertig-Fussboden-EG darf nicht mehr als 17cm über dem Mittelpunkt der fertigen Erschliessungsstrasse liegen.
- 3.2 Trauf- und Firsthöhe
 - Die Traufhöhe darf in der Mitte des Gebäudes eine Höhe von 3,75 m nicht überschreiten, auf den Mittelpunkt der fertigen Erschliessungsstrasse bezogen.
- 3.3 Dächer
 - Für die Dächer der Ferienhäuser sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-55 Grad zulässig.
 - Als Dachbedeckung sind ausschliesslich naturrote Tonplanken zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.
 - Weiche Bedachungen -auch für Nebenanlagen- sind unzulässig.
- 3.4 örtliche Bauvorschrift
 - Warenautomaten sind unzulässig.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Auf den Grundstücken werden zur Erreichung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs die folgenden heimischen und standortgerechten Laub- und Nadelgehölze gepflanzt:

5 Stück Quercus petraea	Traubeneiche
7 Stück Quercus rubra	Roteiche
10 Stück Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:
 12 m² unversiegelter Wurzelraum für Laubgehölze: Stammumfang 18 / 20 für Nadelgehölze: 4 x v. mit Db, Höhe 175 bis 200 cm
 Mit 3-Bock und Bewässerungssystem
 Baumscheibe: mind. 12 m²
 Fertigstellungs- und anschließende Entwicklungspflege incl. Bewässerung nach DIN 18916 bis DIN 18919 (6 x pro Entwicklungsjahr je 50 l); 3 Jahre
- 4.2 Die grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer und sind im Falle des Absterbens gleichartig zu ersetzen.

- 4.2 Alle auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen sind auch auf diesen Grundstücken zu versickern. Alle im Verkehrsraum (Privates Gemeinschaftseigentum) anfallenden Niederschlagsmengen sind auf den Banketten der Verkehrsflächen zu versickern.

Hinweise (ohne Rechtscharakter)

- 1 Versorgung
 - Alle für das Ferienhausgebiet nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch den Vorhabenträger in ausreichendem Maße hergestellt.
 - Eine Abstimmung und Koordination aller Versorgungsunternehmen und ausführenden Firmen ist während der Bauplanungsplanung sicherzustellen.
 - Die erforderlichen Leitungen zur fernmelde-technischen Versorgung werden durch die deutsche Telekom bereitgestellt.
 - Die vorhandenen Beleuchtungsmasten und Leuchten werden durch neue, insektenschützende Leuchtkörper ersetzt.
 - Müll und sonstige Wertstoffe werden auf den Einzelgrundstücken gesammelt. Alle Strassen des Gebietes werden so ausgelegt, dass Müllfahrzeuge in das Gebiet hinein fahren können. Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis OVP vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amts. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Feene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.
- 2 Grundwasserschutz
 - Das Einzugsgebiet verändert sich durch die Neubaubauung unwesentlich und es kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwassersituation dadurch nicht beeinflusst wird.
- 3 Massnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern
 - 3.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, -Archäologie und Denkmalpflege-, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin, anzuzeigen.
 - 3.2 Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urinscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch das Gesetz v. 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.
- 4 Grünordnerischer Hinweis
 - Zur Eingriffsminderung ist der Oberboden gemäß DIN 18915 von allen Auf- und Abtragflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmässig abseits vom Baubetrieb bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- 5 Oberflächenwasser
 - Das anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücke versickern.
 - Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
 - Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
 - Die Ausführungsplanung der Leitungsverlegungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
 - Die Einbindpunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.
 - Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
 - Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
 - Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
 - Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.
 - Vor Baubeginn ist mit dem Erschliessungsträger und dem Zweckverband rechtzeitig ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen, da der Erschliessungsvertrag der Genehmigung des Vorstandes des Zweckverbandes bedarf.

Verfahrensmerkmale

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Loddin vom ... bis zum ...
- 2 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden. Loddin, den ... der Bürgermeister
- 3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Loddin, den ... der Bürgermeister
- 4 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden. Loddin, den ... der Bürgermeister
- 5 Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10b mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Loddin, den ... der Bürgermeister
- 6 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden, und am ... im ... Loddin, den ... der Bürgermeister
- 7 Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Loddin, den ... der Bürgermeister

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung:

- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- F Ferienhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ max. 45 m² Grundfläche zzgl. 20 m² Wintergarten
- I Zahl der Vollgeschosse
- TH Traufhöhe: 3,75 m über OK Erreich der Erschließungsstrasse vor dem jeweiligen Grundstück

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig. Ausnahmen siehe textl. Festsetzungen

SD Satteldach 45 - 55 °

4. Verkehrsflächen:

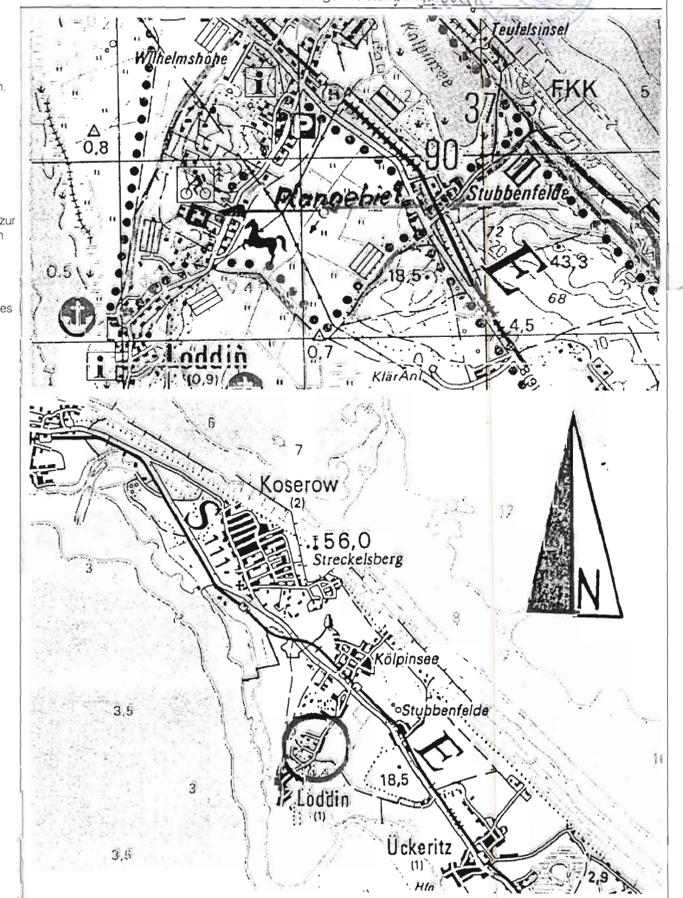
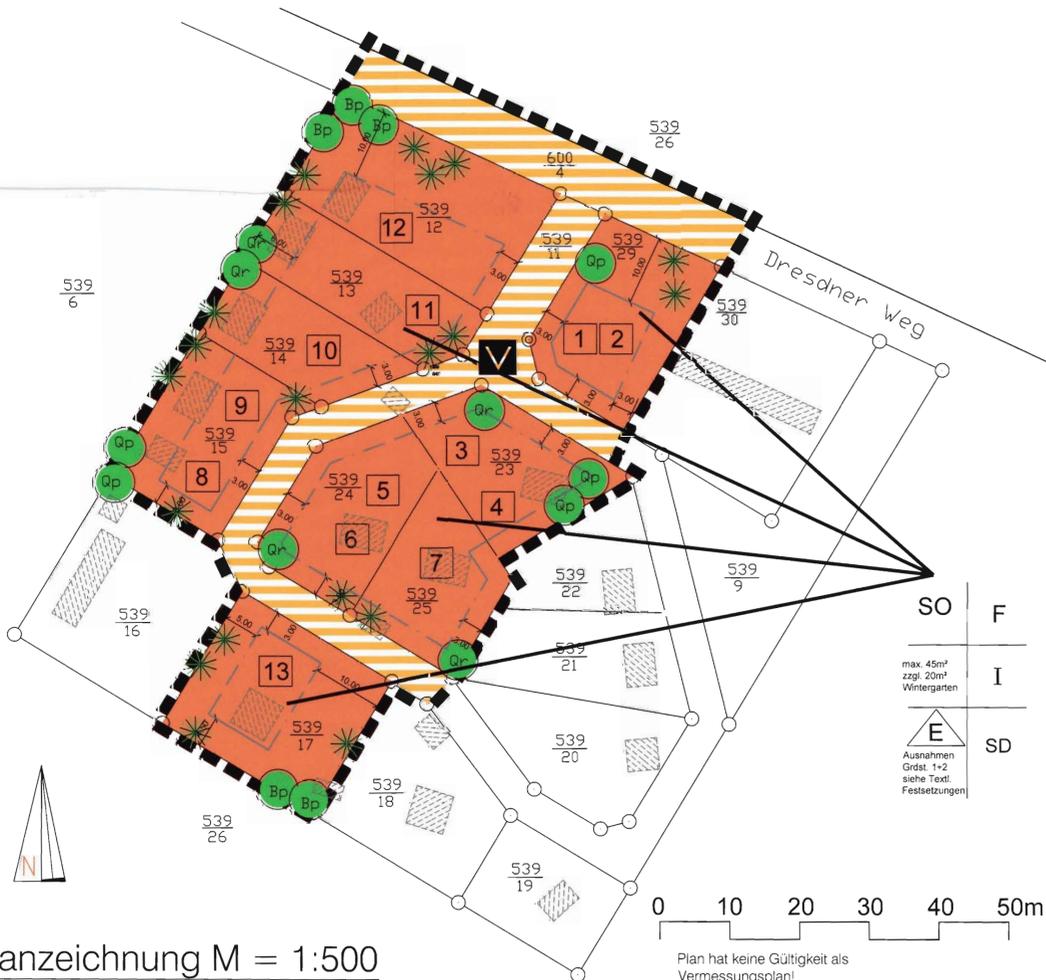
- private Verkehrsfläche
- besondere Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünpflegerische Massnahmen:

- Laubbaum, geplant
- Nadelbaum, geplant
- Bp Betula pendula
- Qp Quercus petraea
- Qr Quercus rubra

6. sonstige Zeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger belastete Flächen.
- Flurstücksgrenzen
- 10 Nummerierung der Grundstücke



BEBAUUNGSPLAN

Bauvorhaben:	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10b								
Bauort:	Gemeinde Loddin, OT Loddin Ehemaliges Gelände der TU Dresden Flur: 539 Flurstücke: 9, 11-30								
Planung:	Dipl.-Ing. Helmut KOTTMANN Wirmersstrasse 3 33129 Delbrück Tel: 05256 - 1019	Dipl.-Ing. Udo KESSLING Filkampstrasse 41 49492 Westerkappeln Tel: 05404 - 5776							
Datum / Unterschrift:	17.07.2006								
Zeichnungsinhalt:	Bebauungsplan Planzeichnung (Teil A) Text (Teil B)	Plannummer:	Bbp_Ld_10b	Format:	A1	Datum:	17.07.2006	Maßstab:	1:500