

vierter Entwurf zur Satzung der Stadt Loitz über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern"

für das Gebiet, östlich von der Eigenheimsiedlung Drosedower Straße, nördlich begrenzt durch die Gartenanlage an den Wohnblöcken Drosedower Straße 1-7 und südlich begrenzt durch den Feldweg Flur 17, Flurstück 21, abgegrenzte Gebiet der Flurstücke 18/1, 20 und 21 der Flur 17 der Gemarkung Loitz.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVOBl. M-V S. 344), letzte berücksichtigte Änderung durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Loitz vom 08. 10. 2015 und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" für das Gebiet, östlich von der Eigenheimsiedlung Drosedower Straße, nördlich begrenzt durch die Gartenanlage an den Wohnblöcken Drosedower Straße 1-7 und südlich begrenzt durch den Feldweg Flur 17, Flurstück 21, abgegrenzte Gebiet der Flurstücke 18/1, 20 und 21 der Flur 17 der Gemarkung Loitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO
 - SO: Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Wohnen
 - SO_Pferd: Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: medizinisch stationäre Pferdebetreuung
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - I: Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - FH 9,0 m: maximal zulässige Firsthöhe (in Meter über Gelände)
- Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 - o: offene Bauweise
 - : Baugrenze

- Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - : Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenverkehrsamt A-A, Verkehrsfläche als einseitiger Verkehrsraum für Fahrzeuge (10,0 m Länge (3-achsige Mulfahrzeuge) nach der Richtung für die Anlage von Stadtstraßen (FAS))
 - W: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - W: Wirtschaftsweg
- Grünflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - : private Grünflächen
 - : öffentliche Grünflächen
- 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 BauGB
 - : vorhandener, zu erhaltender Baum
 - : vorhandener, zu erhaltender Strauch

- Sonstige Planzeichnungen**
 - : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - : Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet wird
 - : Anbauverbotszone
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - : unterirdische Hauptversorgungsanlagen hier: ONTRAS-Ferngasleitung FGL 97
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - Katasterliche Grundlagen**
 - Flurstück
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - vermarkter Grenzpunkt
 - nicht vermarkter Grenzpunkt
 - Zuordnungsfeld
 - Flur
 - Flurnummer
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsname

- Sonstige Kennzeichnungen**
 - 2,77: Höhenpunkt in m über NN
 - : vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
 - : vorhandener Baum, der dem Erhaltungsgebot unterliegt
 - : Linie des potentiellen Überflutungsgebietes, BHW = 1,0 m NN
 - : Therapie- und Bewegungsfläche
 - : geplante Bebauung
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung**
 - : vorhandene Wohnbebauung
 - : vorhandene Nebengebäude
 - : vorhandener Strauch
 - : vorhandener Baum

V. Rechtsgrundlagen

- Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Folgende weitere Gesetzesetze waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.9.2021 (BGBl. I S. 1892)
 - die Landesbauordnung M-V (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
 - die Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1892)

VI. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weierst, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom September 2016. Die katasterlichen Eintragungen wurden im Oktober 2016 aktualisiert.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 11 BauNVO
 - Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung" dient der Unterbringung von Wohngebäuden sowie von Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der medizinisch stationären Pferdebetreuung mit maximal 12 Großvieheinheiten. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Nebenerwerb ist ebenso zulässig.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen a) lagemäßig zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - eine Stallanlage im westlichen Baufeld für die Betreuung von bis zu max. 12 Großvieheinheiten,
 - Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der medizinisch stationären Pferdebetreuung und -behandlung, wie z.B. Heulager, Unterstellräume, Therapie- und Bewegungsflächen,
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, wie z.B. Geräteräume, Gartenlauben, Einrichtungen für Ausfallbehalter,
 - Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind,
 - Stellplätze und Carports, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
 - nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb einer Tierklinik,
 - Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Pferdebetreuung" stehen,
 - Anlagen und Einrichtung für den Betrieb eines Reiterhofes.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt gleichfalls für Garagen und Carports.

3. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg

Der Wirtschaftsweg wird entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Grasweg erhalten.
 Der Wirtschaftsweg dient der Bewirtschaftung der land-, forstwirtschaftlich sowie freizeitsportlich und privat genutzten Grundstücke. Zu diesem Zweck ist das Befahren des Weges mit Kraftfahrzeugen gestattet. Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind.

II. Textliche Hinweise

- Bodendenkmale**

Im Flurgebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden.
HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSPUNDEN
 Wenn während der Erdarbeiten (Gräben, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenansätze, verfallene Laternen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverläufe (Hinweise auf verfallene Gruben, Pfeilerreste, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielzeuge, Kämme, Fibeln, Schüsseln, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Bauarbeiters des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- Wasserwirtschaft**

Für die geplante Errichtung von Kleintieranlagen auf dem Flurstück 20, Flur 17 der Gemarkung Loitz ist nach §§ 9, 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen.

Verfahrensvermerke

- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Loitz die Errichtung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am 08. 10. 2015 beschlossen.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin
- Die Planungsanzeige gemäß § 17 LPVG MV an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte am 21. 01. 2018.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 04. 06. 2018 durchgeführt worden.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin
- Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04. 06. 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Loitz dem "Loitzer Bote" am _____ veröffentlicht worden.
 Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der homepage der Stadt Loitz unter der Internetadresse <http://www.loitz.de>.

Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten:
 Mo. geschlossen
 Di. 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
 Do. 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
 Fr. 09.00 Uhr - 11.00 Uhr

im Amt Peenetal/Loitz, Bauamt, Lange Straße 83 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Loitz dem "Loitzer Bote" am _____ veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der homepage der Stadt Loitz unter der Internetadresse <http://www.loitz.de>.

Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft und abgevoen. Das Ergebnis ist am _____ mitgeteilt worden.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am _____ von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am _____ gebilligt.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand wird am _____ geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: _____ vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Demmin, den _____ - Siegel - Dipl.-Ing. H. Weierst
 Vermessungsingenieur

Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom _____ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Grreifswald vom _____ bestätigt.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgearbeitet.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

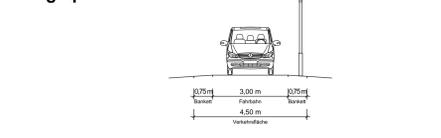
Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Loitz dem "Loitzer Bote" am _____ 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 die Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

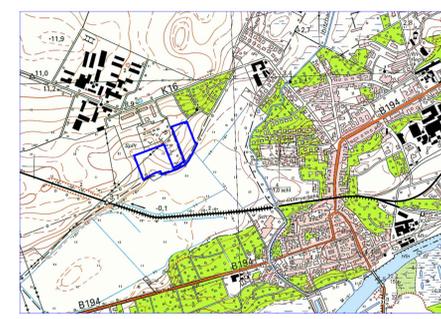
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.
 Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

Loitz, den _____ - Siegel - Bürgermeisterin

Wegequerschnitt A-A



Übersichtskarte: unmaßstäblich



vierter Entwurf zur Satzung der Stadt Loitz über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern"

Stand: Januar 2022 Maßstab 1 : 500

BEARBEITET DURCH:
 Ingenieurbüro Teetz
 Mühlenteich 7, 17109 Demmin
 Tel. 03968 / 22 20 47 info@b-teetz.de