

zweiter 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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), 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
Gemischte Baufläche, Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
FH 13,0 m ü. NHN
maximal zulässige Firsthöhe (in Meter über NHN mit Höhenbezug DHHN 92)
- Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
offene Bauweise
Baugrenze

- Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt A-A, Windabwehrung als einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge 10,0 m Länge (3-achsiges Mulfahrzeug) nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
- 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
neu anzupflanzender Baum
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Hecken- und Baumpflanzung
Hecken- und Baumpflanzung
- Sonstige Planzeichen**
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

II. Planzeichen ohne Normcharakter

- Katasterliche Grundlagen**
Flurstück
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vermarkter Grenzpunkt
nicht vermarkter Grenzpunkt
Zuordnungspfeil
Flur
Flurnummer
Flurgrenze
Gemarkung Loitz
Gemarkungsname
- Sonstige Kennzeichnungen**
2,77 Höhenpunkt in m über NHN
vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

- vorhandene Wohnbebauung
- vorhandene Nebengebäude
- Drosedower Straße
vorhandene Verkehrsräume
- vorhandene Grundstückseinfriedungen
- vorhandener Strauch
- vorhandener Baum
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Naturschutzgebiet
- Umgrenzung eines Gebietes, welches der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union unterliegt (EU-Vogelschutzgebiet)
- Umgrenzung eines Gebietes, welches der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union unterliegt ("Natura 2000" unterliegt (FFH-Gebiet)
- Grenze des Kerngebietes des Naturschutzprojektes "Peenetal-Landschaft" des Zweckverbandes "Peenetal-Landschaft"

IV. Rechtsgrundlagen

- Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Folgende weitere Gesetztexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:
- die **BauNVO** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - die **Landesbauordnung M-V** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
 - die **Planzeichenerklärung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 - das **Naturschutztauführungsgesetz** (NatSchG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

V. Hinweise

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

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Dorfgebiet -

Das Baugebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

In Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Wohngebäude,
- für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Anlagen für die Tierhaltung.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese direkt mit einer Wohnung verbunden sind (Pension),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätten,
- sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

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

2.2. 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.

2.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehöfen, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze können zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V und § 84 LBauO M-V)

1. Für die im Geltungsbereich der Satzung innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete zu errichtenden Hauptgebäude gelten folgende Festsetzungen:

- Dach
- 1.1. Es sind nur Hauptgebäude mit Zeit-, Waln-, Krüppelwaln- bzw. Satteldächern zulässig. Nebengebäude sind von dieser Forderung nicht betroffen.
- 1.2. Die Dachneigungen sind zwischen 18° (Mindestdachneigung) und 50° Dachneigung (Maximaldachneigung) zu realisieren.

1.2. Außenwände von Baukörpern

- Holzfasernen an Wohngebäuden, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten:

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig in den Punkten 1.1 und 1.2 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt.
- Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

1.1. Eingriffskompensation

der zu erwartende Eingriff in Höhe von 2,084 m² (M 1) und 1,325 m² (M 2) FAQ wird innerhalb des Flangebietes kompensiert.

Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme	Maßnahme
M1	Hecken- und Baumpflanzung	Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	25%
M2	Hecken- und Baumpflanzung	Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	20%
		Strauchpflanzungen (0,75 Stck/m ²)	15%
		Strauchpflanzungen (Crataegus spec.)	15%
M2	Hecken- und Baumpflanzung	Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	10%
		Brombeere (Rubus fruticosus)	10%
		Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	10%
M2	Hecken- und Baumpflanzung	Gew. Schneeball (Viburnum opulus)	5%

Verfahrensvermerke

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Loitz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Familienhäusern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am 08. 10. 2015 beschlossen.

2. Die Planungsanzeige gemäß § 21 LPiG und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am ...

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am durchgeführt worden.

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

Loitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

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 ... Bürgermeister

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 Bedenken 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 ... Bürgermeister

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

Loitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand wird am ... geprüft und als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den ... Siegel ... Dipl.-Ing. H. Weinert
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

9. 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 ... Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom ... AZ: ... bestätigt.

Loitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom ... AZ: ... bestätigt.

Loitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgesetzt.

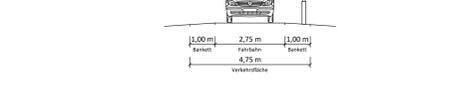
Loitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

13. 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.

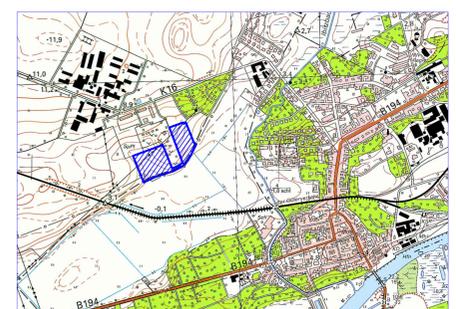
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.

Loitz, den ... Siegel ... Bürgermeister

Straßenquerschnitt A-A



Übersichtskarte: unmaßstäblich



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

Stand: März 2019 Maßstab 1 : 500

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7, 17109 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 info@teetz.de