

Satzung der Stadt Loitz über den

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4

"Sondergebiet Handelseinrichtungen Loitz"

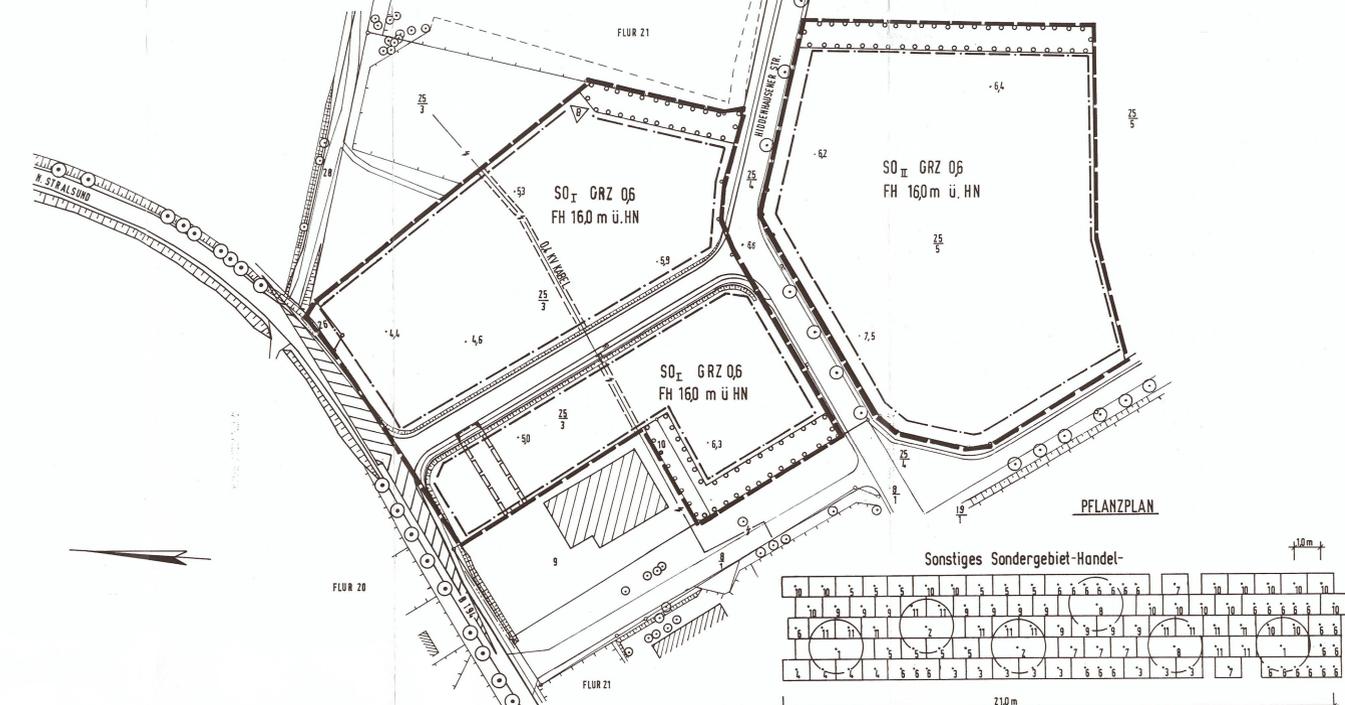
für das Gebiet Ortsausgang Grimmen zwischen ALDI-Verkaufseinrichtung, Sportplatz und Gewerbegebiet Loitz

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. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet - Handel, entsprechend § 11 BauNVO (I und II = Teilgebiete)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 06 Grundflächenzahl
FH 16m üHN Firsthöhe in Meter über Höhe Null

3. Bauweise, Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

5. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

2. Sonstige Kennzeichnungen

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

6. Sonstige Planzeichen

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

2. Sonstige Kennzeichnungen

angrenzender Landschaftsraum

Table listing existing vegetation and landscape features, including 'Vorhandene Bepflanzung' and 'Höhepunkt über NN'.

III. Rechtsgrundlagen

- 1. 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 BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 122), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBAuO M-V)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 489), 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

1.1. Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Handel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

1.1.1. Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 5 und § 9 BauNVO sind in Sonstigen Sondergebiet - Handel zulässig:

1.1.1.1. - großflächige Einzelhandelsbetriebe
- sonstige großflächige Handelsbetriebe
- Fachgeschäfte
- Tankstellen

1.1.2. Unzulässig im Sonstigen Sondergebiet - Handel sind Fachmärkte, Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden Warengruppenverzeichnissen:

- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Drogerien, Parfümerien
- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, optik
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Kunstgewerbe
- HIFI, Elektroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Fahrräder

1.2. Im Sonstigen Sondergebiet - Handel, Teilgebiet I wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 1.000 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 Tankstellenshops nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche des jeweiligen Teilgebietes anzurechnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. 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 Grundfläche lediglich überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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 im Sinne des § 14 Nr. 2 BauNVO überbaut werden.

3.4. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist jeweils innerhalb eines Jahres nach der Realisierung des Hochbauvorhabens ortsnaher, anzuweiden und dauerhaft zu unterhalten. Je 50 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Festsetzungen des Punktes 5. des Bebauungsplanes ein hochstämmiger Laubbau entsprechend Artenliste zu pflanzen.

4. Verkehrsflächen

4.1. Im 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

5.1. Anlagen von Hecken

5.1.1. Im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 2-reihige, pyramidal gestufte Hecken entsprechend Pflanzschema zu realisieren.

5.1.2. Bei der unter Punkt 5.1.1. definierte Heckenpflanzung ist bei den Sträuchern 2 x verschultes, bei den Bäumen 2 x verschultes Material zu verwenden. Die Pflanzhöhe beträgt 1,4 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 Herabstellung 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.

5.2.2. Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern sowie Fassadenflächen, die dem Publikumsverkehr nicht zugänglich sind, sind zu mind. 20 % mit Efeu und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmen Wein auf der besonnten Seite zu begrünen.

5.3. Baukörperbegrenzung

5.3.1. Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern sowie Fassadenflächen, die dem Publikumsverkehr nicht zugänglich sind, sind zu mind. 20 % mit Efeu und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmen Wein auf der besonnten Seite zu begrünen.

5.3.2. Baukörperbegrenzung

5.3.1. Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern sowie Fassadenflächen, die dem Publikumsverkehr nicht zugänglich sind, sind zu mind. 20 % mit Efeu und/oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmen Wein auf der besonnten Seite zu begrünen.

5.4. Artenliste

5.4.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:

- Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Betula pendula Sandbirke

5.4.2. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für die Heckenpflanzungen gemäß Pflanzschema entsprechen folgende Arten:

- (1) Acer castaneum Feldahorn
(2) Carpinus betulus Hainbuche
(3) Cornus xylosteum Heckenkirsche
(4) Prunus spinosa Schwarzdorn
(5) Cornus sanguinea Roter Hirtentiegel
(6) Ligustrum vulgare Liguster
(7) Corylus avellana Haselnuß
(8) Sorbus aria Mehlbeere
(9) Viburnum lentana 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.

6. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

6.1. Ein Teilbereich des Flurstückes 25/3 der Flur 21 der Gemarkung Loitz wird zugunsten der ALDI-Verkaufseinrichtung auf dem Flurstück 9 der Flur 21 der Gemarkung Loitz mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Das Fahrrecht und nicht den Lieferungsverkehr für die ALDI-Verkaufseinrichtung.

6.2. Teilbereich des Flurstückes 25/3 der Flur 21 der Gemarkung Loitz werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EMO AG Neubrandenburg belastet.

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

1. Bodenkundliche

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unter Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauauftragnehmer des Landesamtes für Bodenkundliche bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 Abs. 1 BauNVO unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 Dscho M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Dscho M-V (Ovbl. M-V Nr. 23 vom 18.12.1992, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundliche oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Mittel- bzw. Flachdach zulässig.

2. Sockelausbildung

2.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 1,20 m über dem Gelände angelegt werden. Als Geländeobergrenz dient die Höhe der Fahrbahn des Straßenkörpers, an den angeschlossen wird.

3. Außenwände von Baukörpern

3.1. Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinsicht 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 01.11.1995. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung in "Loitzer Boten" vom 14.11.1995 erfolgt.

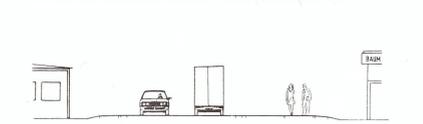
Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.01.1999 in "Loitzer Boten" ortsüblich 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 und weiter auf Falligkeit 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

Straßenquerschnitt



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

Loitz, d. 11.03.98 -Siegel- Unterschrift Der Bürgermeister