

dritter 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 (GVBl. M-V S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. 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

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO
Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Wohnen und 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 Straßenquerschnitt als Wendeverkehr 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

- 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
neu anzupflanzender Baum
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste und Pflanzqualität
Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste und Pflanzqualität
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet wird

- ### II. Planzeichen ohne Normcharakter
- Katastralische Grundlagen**
Flurstück
Flurstücksgrenze
vermarkter Grenzpunkt
nicht vermarkter Grenzpunkt
Zuordnungsspiel
Flur
Flurnummer
Flurgrenze
Gemarkungsname
 - Sonstige Kennzeichnungen**
Höhepunkt in m über NN
vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
vorhandener Strauch
Überschwemmungsbereichsgrenze
Therapie- und Bewegungsfläche
geplante Bebauung
- ### III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung
- vorhandene Wohnbebauung
 - vorhandene Nebengebäude
 - vorhandener Strauch
 - vorhandener Baum

- ### 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 Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)
 - die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331)
 - die Planzeichnerverordnung (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 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 436)
- ### V. Hinweise
- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
 - Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katastrischen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weiert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom September 2016. Die katastrischen Eintragungen wurden im Oktober 2016 aktualisiert.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1. - Sonstiges Sondergebiet -
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung" dient der Unterbringung von 2 Wohngebäuden sowie von Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der medizinisch stationären Pferdebetreuung mit maximal 8 Pferden. Eine landschaftliche Nutzung der Flächen im Nebenbereich ist ebenso zulässig.
1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
- zwei Wohngebäude (je Baufeld ein Wohngebäude),
- eine Stallanlage im westlichen Baufeld für die Betreuung von bis zu max. 8 Pferden,
- Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der medizinisch stationären Pferdebetreuung, wie z. B. Heulager, Untersträume, 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. Gerüstarme, Gartenbänke, Einrichtungen für Abfallbehälter,
- Anlagen zur Hobby- bzw. Klientenhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind,
- Stellplätze und Carports, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.
1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
1.4. 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.
 - 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, Gartengerätehäute, Anlagen für die Klientenhaltung sowie für Müllplätze können zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 - Wasserwirtschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
3.1. Für die geplante Errichtung von Kleinanlagen auf dem Flurstück 20, Flur 17 der Gemarkung Loitz ist nach §§ 8, 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen.

II. Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V und § 84 LBauO M-V)
- Für die im Geltungsbereich der Satzung innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete zu errichtenden Hauptgebäude gelten folgende Festsetzungen:**
1.1. Dach
1.1.1. Es sind nur Hauptgebäude mit Zeit-, Walim-, Krüppelwalim- bzw. Satteldächern zulässig. Nebengebäude sind von dieser Regelung nicht betroffen.
1.1.2. Die Dachneigungen sind zwischen 18° (Mindestdachneigung) und 50° Dachneigung (Maximaldachneigung) zu realisieren.
1.2. Außenwände von Baukörpern
1.2.1. Holzfassaden an Wohngebäuden, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.
2. Ordnungswidrigkeiten
2.1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig in den in den Punkten 1.1 und 1.2 getroffenen gesetzlichen Vorschriften zuwiderhandelt.
2.2. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

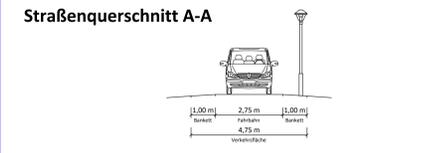
III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB
1.1. Eingriffskompensation
der zu erwartende Eingriff in Höhe von 2.084 kFÄ/m² (M 1) und 1.325 kFÄ/m² (M 2) FAQ wird innerhalb des Plangebietes kompensiert.
M1 Heckpflanzung
Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.
M2 Heckpflanzung
Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.
Pflanzliste:
Strauchpflanzungen (0,75 Stck/m²)
- Schlehe (Prunus spinosa) 25%
- Ein- und Zweif. Weißdorn (Crataegus spec.) 20%
- Strauchhasel (Corylus avellana) 15%
- Hundrose (Rosa canina) 15%
- Brombeere (Rubus fruticosus) 10%
- Kornelkirsche (Cornus mas L.) 10%
- Gew. Schneeball (Viburnum opulus) 5%
1.2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) 25 BauGB)
Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Die Heckpflanzung ist als freistehende Hecke zu pflanzen. Mindestbreite 2,0 m und Mindestbreite 0,8 m.
Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm, 3-triebige Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkrönigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibecksicherung; Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m.
Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss
Die mit dem Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
- Gesetzlicher Gehölzschutz**
Für das Fällen von Bäumen ist ein gesonderter Antrag zu stellen und wird erst zulässig, wenn der Bauvorschrift die Fällung notwendig macht. Hierzu wird ein gesonderter Bescheid der unteren Naturschutzbehörde erlassen. Kompensation nach Baumschutzkompensationsplan M-V mit Pflanzqualität: einheimischer Baum, Stammdurchmesser 16/18 cm, 3x verpfälzt mit Ballen, Dreibeck

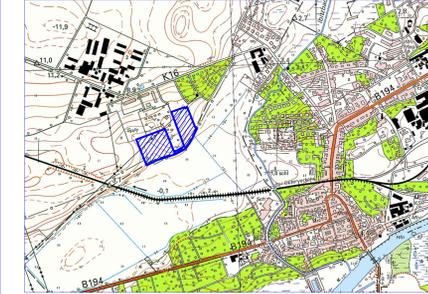
- ### IV. Textliche Hinweise
- Bodendenkmale**
Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden.
HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverflügelungen (Hinweise auf verfallene Gräben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Haken, Schlüssel, 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 Beauftragten 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.

- ### Verfahrensvermerke
- 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 Einfamilienhäusern", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am 08. 10. 2015 beschlossen.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
 - Die Planungsanfrage gemäß § 17 LPVG MV und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04. 06. 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat am 08. 10. 2015 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 11. 10. 2015 veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der homepage der Stadt Loitz unter der Internetadresse <http://www.loitz.de>.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- 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 09. 09. 2015 bis zum 11. 10. 2015 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 Prenatal/Loitz, Baum. Lange Straße 83 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Loitz dem "Loitzer Bote" am 11. 10. 2015 veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der homepage der Stadt Loitz unter der Internetadresse <http://www.loitz.de>.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08. 10. 2015 geprüft und abgezwungen. Das Ergebnis ist am 08. 10. 2015 mitgeteilt worden.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand wird am 08. 10. 2015 geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsveränderte Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Demmin, den - Siegel - Dipl.-Ing. H. Weiert
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am 08. 10. 2015 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 08. 10. 2015 gebilligt.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 08. 10. 2015 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Stadtvertretung vom 08. 10. 2015 bestätigt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Greifswald am 08. 10. 2015 bestätigt.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgefertigt.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin
- 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 11. 10. 2015 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am 08. 10. 2015 in Kraft getreten.
Loitz, den - Siegel - Bürgermeisterin



Übersichtskarte: unmaßstäblich



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

Stand: Februar 2021 Maßstab 1 : 500

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

Veröffentlicht am: 23.06.2021
Unterschrift: [Signature]