

Satzung der Stadt Loitz über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 6 "Eigenheimstandort Rustow"

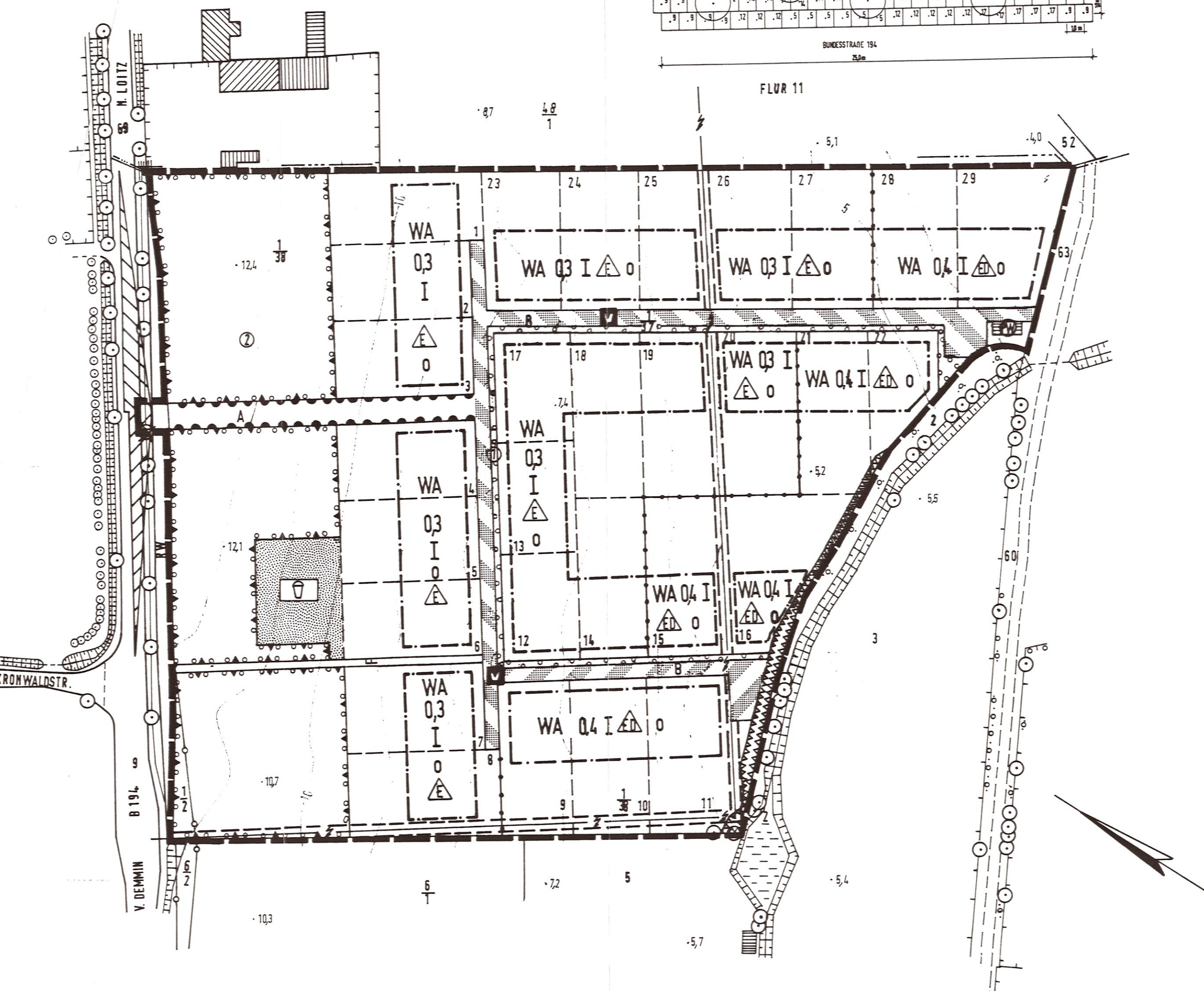
für das Gebiet der Flurstücken 1/2, 1/38 (teilweise), und 9 (teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Loitz

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) 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 Stadtvertretung der Stadt Loitz vom 28.08.1997

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 6 "Eigenheimstandort Rustow" für das Gebiet der Flurstücken 1/2, 1/38 (teilweise) und 9 (teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Loitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

I. Planzeichenerische Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
03 Grundflächensahl
I max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3. **Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
0 offene Bauweise
A nur Einzelhäuser zulässig
AA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. **Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
□ Straßenverkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt
••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
P Fußweg
□ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
gem. § 9 (1) Nr. 13 und 14 BauGB
□ Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Abwasserpumpwerk
- 6. **Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
□ Öffentliche Grünfläche der Stadt Loitz
□ Spielplatz
- 7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
□ Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen
○ Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Verkehrsraumes
○ Anlagen einer Wiese und Bepflanzung mit Baumgruppen, Einzelbäumen und Sträuchern
X zu entfernender Baum
- 8. **Sonstige Planzeichen**
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
--- Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, daß im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
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 das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- 3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
3.1. Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,50 m durch Gebäudeteile entsprechend § 23 BauNVO ist zulässig.
- 3.2. Garagenbauten über 30 m² Grundfläche sind nur innerhalb der durch Bauplanen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 3 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 30 m² Grundfläche, deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.
- 3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätschuppen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätschuppen: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
- 3.5. Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind nach der Errichtung der baulichen Anlagen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mind. 5 % der jeweiligen Baugrundstücke als Wiesflächen bzw. Pflanzflächen (einschließlich Gartenteiche mit Ufer) auszubilden. Darüber hinaus ist je Grundstück ein einzelner Laubbau bzw. 2 hochstämmige, einheimische Obstbäume entsprechend Artenliste zu pflanzen.

- 4. **Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1. Im Bereich des Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.
- 5. **Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
5.1. **Öffentliche Grünfläche der Stadt Loitz**
5.1.1. Im Bereich des Kinderspielfeldes sind 3 einheimische Laubbäume (Quercus robur) mit einer Stammumfang von 20 cm - 22 cm zu pflanzen. Diese Bäume gelten als Ersatzbäume für den im Sichtdreieck zu entfernenden Obstbaum aus dem Bestand der Baumsreihe entlang der B 194.
- 6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
6.1. **Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Bepflanzungen entlang des Verkehrsraumes**
6.1.1. Im Bereich der dem Straßenraum unmittelbar benachbarten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 25 einheimische Laubbäume (Tilia cordata, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Der Mindestabstand zwischen 2 Bäumen beträgt 7 m, der maximale Abstand beträgt 20 m. Die Einzelstandorte sind vor Überfahren durch KFZ zu sichern.
- 6.1.2. Für die Sicherung der Grundstückszufahrt ist es zulässig, die ausgewiesene Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen in einer Breite von maximal 3,0 m je Grundstückszufahrt zu versiegeln.
- 6.1.3. Die nach Realisierung der Grundstückszufahrt verbleibende unversiegelte Fläche, die nicht für die Baumanstände in Anspruch genommen wird, ist mit einer Rasenansaat zu begrünen. Der Grünstreifen ist durch die Stadt Loitz dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2. **Anlage einer Wiese und Bepflanzung mit Baumgruppen, Einzelbäumen und Sträuchern**
6.2.1. Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Wiese zu realisieren. Je 300 m² zur Verfügung stehender Fläche ist ein einzelner Laubbau entsprechend Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung kann sowohl als Einzelbaum als auch in Baumgruppen erfolgen. Es ist zu gewährleisten, daß Wildapfel, Wildbirne sowie Eberesche in die Pflanzung integriert werden. Die letztgenannten Arten sollen zwischen 25 % und 25 % des zu realisierenden Gesamtbaumbestandes ausmachen.
- 6.2.2. Zusätzlich dazu sind im Bereich der ausgewiesenen Fläche im Übergangsbereich zur B 194 insgesamt 10 bis 15, fünfjährige Pflanzgehölze für Bäume und Sträucher stehen für die Auswahl der Artenauswahl der Sträucher sind im Planschema definiert. Die Pflanzqualitäten sind der Artenliste zu entnehmen.
- 6.3. **Artenliste**
6.3.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgehölzen für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten bzw. Sorten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung:
6.3.2.

Artenname	Artenname	Hochstamm, 14-16cm
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm, 14-16cm
Betula pendula (Weidenhänke)	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstamm, 14-16cm
Malus sylvestris (Hortapfel)	Prunus avium (Vogelkirsche)	Hochstamm, 10-12cm
Pyrus communis (Hofbirne)	Quercus robur (Eiche)	Hochstamm, 14-16cm
Salix alba (Silberweide)	Sorbus domestica (Speierling)	Hochstamm, 10-12cm
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Hochstamm, 14-16cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Prunus padus (Traubenkirsche)	Solitär, 150-200cm (m. Drabth.)
- 6.3.3.

Obstbäume - zulässige Sorten	Obstbäume - zulässige Sorten
Apfel: Boskoop, Bretschneider, Cox Orange, Gloster, Graubruner, Kaiser Wilhelm, Melrose	Birnen: Clapps Liebling, Gute Luise, Williams Christbirne, Kistliche von Charnou, Schöner von Malinb.
Pflaumen/Zwetschen: Ruhlar Frühzwetsche, Blaue Hauspflaume	Kirschen: Königs-Kirsche, Puttners Rote, Hefelinger, Schnellers Späte, Ludwig's Frühe, Haimanns Rubinwechsel
- 6.3.4. **Gehölze für die Heckenpflanzung**

Artenname	Artenname	Artenname
Acer campestre	Carpinus betulus (Hainbuche)	Helster, 150 - 175 cm
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (R. Hattriegel)	Sträuch, 60 - 100 cm
Corylus avellana (Haselnuß)	Crataegus monogyna (Weißdorn)	Sträuch, 60 - 100 cm
Euonymus europaeus (Kreuzdorn)	Forstythia x intermedia (Forstythie)	Sträuch, 60 - 100 cm
Ligustrum vulgare (Geme. Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Sträuch, 60 - 100 cm
Prunus serotina (Traubenkirsche)	Prunus spinosa (Schwarzdorn)	Sträuch, 60 - 100 cm
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)	Sträuch, 60 - 100 cm
Rosa canina (Hundsrose)	Viburnum lantana (Woll. Schneeball)	Sträuch, 60 - 100 cm

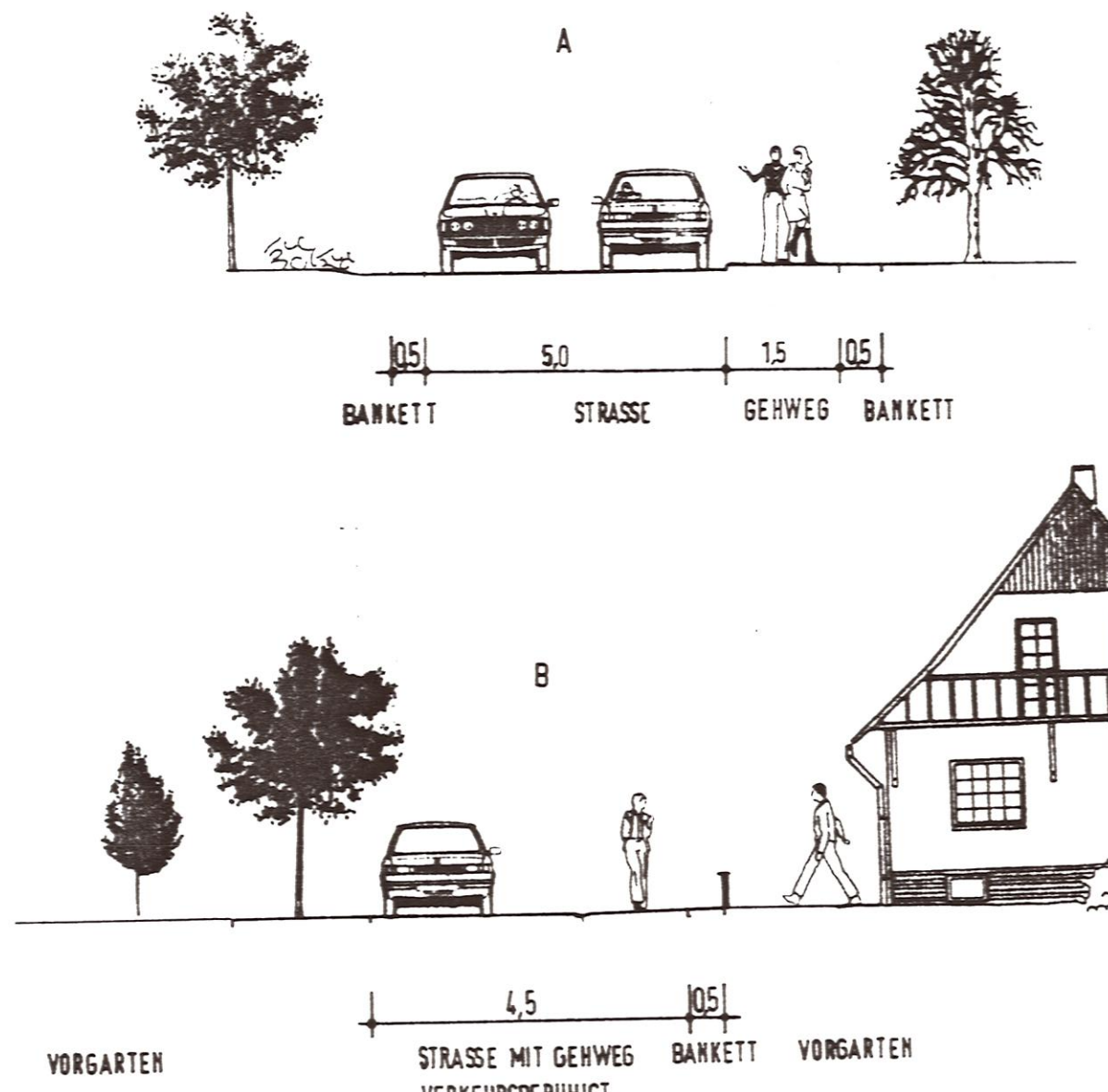
- 4.1. **Das freie Aufstellen von Flüssigkeitsbehältern in Bereich der Grundstücke ist unzulässig. Soll Flüssiggas als Brennmaterial dienen, sind die Gasbehälter so anzuordnen, daß eine unmittelbare Sichtbeziehung zur erschließenden Verkehrsfläche nicht gegeben ist. Die Sichtverschattung ist durch geeignete bauliche Anlagen, durch Pflanzungen bzw. durch das Verankern der Gasbehälter in den Erdböden zu erzielen.**
- 1. **Bodendenkmalpflege**
1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Boderverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Dösch M-V (DVB. M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 975 ff.) die zuständigen untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
1.2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten suggestiv sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 Dösch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
- 2. **Entwässerungsanlagen**
2.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angegriffen werden, sind unverzüglich und ordnungsgemäß anzuschließen.

Verfahrensvermerke

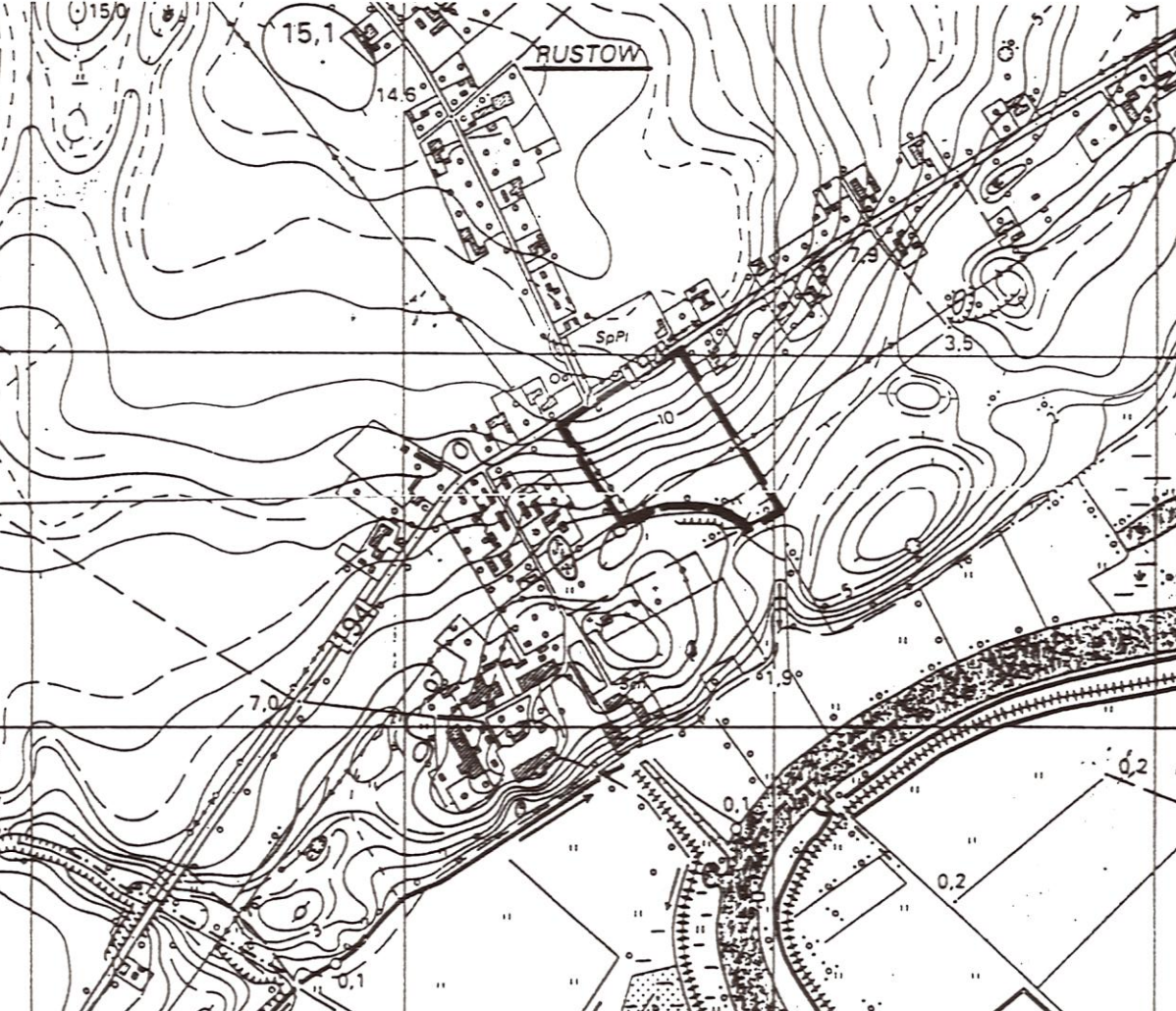
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.03.1995. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Loitzer Boten" vom 04.04.1995 erfolgt.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung kundige Stelle ist gemäß § 21 LplG und § 24a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 4. Die Stadtvertretung hat am 13.02.1997 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 5. Die Entwürfe des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.04.1997 bis zum 02.05.1997 während folgender Zeiten
Mo. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr
Di. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr
Mi. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr
Do. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr
Fr. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr
in der Stadtverwaltung Loitz, Baumt., Lange Straße 43 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.1997 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 6. Der katastermäßige Bestand am 28.08.1997 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lageverhältnisse der öffentlichen Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.1997 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Demmin, d. 18.11.1998
Unterschrift: Leiter d. Katasteramtes
- 7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.08.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde der Stadtvertretung am 15.03.1997 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.08.1997 gebilligt.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister

- 9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfüugung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.11.1997, Az.: VII 210-111-111-1044 (5) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Loitz, d. 26.11.1998
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 17.12.1997, ergänzt durch Beschluß der Stadtvertretung vom 01.11.1998, geändert. Die Einweisung ist nach dem Beschluß der Stadtvertretung vom 17.12.1997, ergänzt durch Beschluß der Stadtvertretung vom 01.11.1998, geändert. Das wurde mit Verfüugung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.01.1999, Az.: VIII 2300-512.713-52045 - bestätigt.
Loitz, d. 08.02.1999
Unterschrift: Der Bürgermeister
- 11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Loitz, d. 08.02.1999
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 27.02.1999 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtfertigung und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.02.1999 in Kraft getreten.
Loitz, d. 23.02.1999
Unterschrift: Der Bürgermeister

Straßenquerschnitte



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 6

PROJEKT: EIGENHEIMSTANDORT RUSTOW
BAUHERR: BNB BAUCONTOR I. d. NORDHEIDE
DATUM: MÄRZ 1997/AUGUST 1997 / DEZEMBER 1997 / NOVEMBER 1998
MAßSTAB: 1:1000
ANLAGE: JA / MÜ
BEARBEITET: JA / MÜ
VERFAHRENSAKTE: BL. NR. 314
Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Demmin · Tel. 03998 / 222407 · Fax. 03998 / 222408