Satzung der Stadt Loitz über den
vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 9 "Stadtteilgebiet - Glashütte"

für das Gebiet der "Glashütte" [Gebiet zwischen "Schwingestraße" und evangelischen Kindergarten im Norden, Grabenflurstück 95 im Osten, Fluss "Peene" im Süden, Weg entlang der Garagen im Westen und Anbindung des Hafens im Südwesten]

Unter Heranziehung von § 244 Abs. 2 BauGB in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung [BauGB-neue Fassung] wird aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) [BauGB-alte Fassung] sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung nach Beschlussfassung durch die Stadt Loitz vom 20.04.2006 und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 9 "Stadtteilgebiet Glashütte" für das Gebiet der "Glashütte" [Gebiet zwischen "Schwingestraße" und evangelischen Kindergarten im Norden, Grabenflurstück 95 im Osten, Fluss "Peene" im Süden sowie den Weg entlang der Garagen im Westen unter Anbindung des Hafengeländes im Südwesten], bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, hier: Boothausanlage

2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl
- I maximale Anzahl der Vollgeschosse
- FH 14,0 m ü. HN maximal zulässige Firsthöhe (in Meter über HN)
- TH 3,3 m ü. HN maximal zulässige Traufhöhe (in Meter über HN)

3. **Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. **Flächen für den Gemeinbedarf**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: - Soziales Haus -

5. **Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt a.a., Wendeeinrichtung (E) als Wendeanlagentyp 2 nach EAE 85, Wendeeinrichtung (B) als Wendeanlagentyp 3 nach EAE 85 mit Abgrenzung des Verkehrsgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich
- P öffentliche Verkehrsfläche
- F Fußgängerbereich

6. **Grünflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche der Stadt Loitz, hier: ohne besondere Zweckbestimmung
- private Grünflächen (der öffentlichkeit nicht zugänglich)
- Zweckbestimmung: Parkanlage des "Sodalen Haus"
- Zweckbestimmung: Kleingarten Hausgarten

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- vorhandener, zu erhaltener Baum
- vorhandener, zu erhaltender Strauch
- anzupflanzender Baum
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Fläche für das Anlegen einer 2-reihigen Hecke

8. **Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des Teilbereichs, für den sehens der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung versagt worden ist (damit nicht mehr Gegenstand der Satzung)

II. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1. **festgesetzte Höhenlagen für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- UK 1,25 m ü. HN — Unterkante Rohfußboden der Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt dienen, max. 1,25 m über dem mittleren Straßenniveau (Straßenachse) gemessen am Bezugspunkt 1948 bis 1999 am Pegel Demmin, Meyenkrebs: 1,23 m über HN)
- OK 1,25 m ü.HN — Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) bzw. der Fußgängerbereich mindestens 1,30 m über HN (höchstes Hochwasser im Bezugszeitraum 1948 bis 1999 am Pegel Demmin, Meyenkrebs: 1,23 m über HN)

III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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

1. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

- Bodendenkmal, diesen Veränderung oder Beseitigung (unter Beachtung von Auflagen) genehmigt werden kann

V. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Katasterliche Grundlagen**

- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- 93/3 Flurstücksnummer
- abgemarkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Zuordnungspfeil

Flur
- Flurgrenze
- Flur 23 Flurnummer
- Gemarkung Loitz Gemarkung

2. **Sonstige Kennzeichnungen**

- vorhandener, erhaltenswerter Gebäudebestand des Stadtteilgebietes "Glashütte"
- vorhandener, zu entfernender Gebäudebestand des Stadtteilgebietes "Glashütte"
- 0,77 Höhenpunkt in m über HN
- vorhandene Böschung (Ufer)
- vorhandener Holzsteg entlang der "Peene"
- vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt

VI. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung

- vorhandene Hauptgebäude (unter anderem: evangelischer Kindergarten)
- vorhandene Nebengebäude ("Garagenkomplex")
- Schwingestraße — vorhandener Verkehrsraum der "Schwingestraße"
- geplanter Verkehrsraum der "Schwingestraße" bei Realisierung der geplanten Gewerbegebietsstraße
- Graben — vorhandener Graben
- vorhandene Grundstückseinfriedungen
- vorhandene, in die "Peene" herausragende Bootsstege der vorhandenen "Boothausanlage"
- Wasserfläche
- Peene — Bundeswasserstraße, hier: Fluss "Peene"
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Unteres Peenetal"
- Umgrenzung eines Gebietes, welches der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union unterliegt (EU-Vogelschutzgebiet), hier: EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7 "Kreidelandschaft Schwarzer Berg/Krien- und Teufelstal"
- Umgrenzung eines Gebietes, welches der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union zur Bildung des kohärenten europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" unterliegt (FFH-Gebiet), hier: FFH-Gebiet Nr. 61 "Peenetal"
- Grenze des Kerngebietes des Naturschutzprojektes "Peenetal-Landschaft" des Zweckverbandes "Peenetal-Landschaft"

VII. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:
   - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
   - die Planzeichenverordnung (Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
   - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)
   - die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468 bel. S. 612), geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690).
   - der Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau in Einvernehmen mit dem Umweltministerium über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung vom 27.09.2001 (AmtsBl. M-V, S. 1111)
2. Rechtsgrundlage, auf deren Grundlage die Satzung des Erlasses Nr. 9 "Stadtteilgebiet Glashütte" beschlossen worden ist:
   - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 21 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)

VIII. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
2. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein höhen- und Lagesolan mit katasterlichen Einhaltungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom Oktober 2003. Die katasterlichen Einhaltungen wurden im April 2004 aktualisiert.

Hinweise zur Auftertigung der Satzung

Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Stadtteilgebiet Glashütte" der Stadt Loitz erfolgte als teilgenehmigung mit Nebenbestimmungen. Für das Gebiet der Flurstücke 93/2 und 93/3 der Flur 24 der Gemarkung Loitz wurde die Genehmigung versagt.

Nach einem Beihttsbeschluss der Stadtvertretung vom 28.06.2004 zur Teilgenehmigung und zu den Nebenbestimmungen der Genehmigung möchte es sich notwendig, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu ergänzen. Die Ergänzungen der Satzung sowie die Kennzeichnung des teilbereichs, für den die Genehmigung versagt wurde, ist erfolgten (zu ersehen: Erkennbarkeit in roter farbe.

Loitz, d. 30.06.2006

Dr. Wilhelm
Bürgermeister

Teil B - Text

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

1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. - Sonstiges Sondergebiet, Boothausanlage -

1.1.1. Das gem§§ § 11 BauNVO ausgewiesene sonstige Sondergebiet - Boothausanlage - dient zum Zwecke der Erholung dem freizeitmäßig genutzten Bootsverkehr.

1.1.2. Zulässig sind:
(1) Bootshäuser für die Unterbringung in der Freizeit genutzten Sportboote;
(2) Sonstige Anlagen für die Nutzer der Bootshäuser;
(3) Anlagen für die Verwaltung der Boothäuser;
(4) Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, die durch die Nutzer der Boothäuser in Übereigte organisiert werden
(5) Überbetriftungen, Stege im Uferbereich der Bundeswasserstraße "Peene"

1.1.3. Unzulässig sind:
(1) alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze, Wascheplätze bzw. für sinnverwandte Nutzungen;
(2) KFZ-Stellplätze (Garagen sowie Carports bzw. sonstige ebenerdige Stellplätze)
(3) bauliche Anlagen des Wochenendwohnen

1.2. - Allgemeines Wohngebiet -

1.2.1. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für die Verwaltung des Gewerbe
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

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

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

3.2. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen und Carports. Diese Einschränkung regelt der Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze können zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

4. **Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1. Im festgesetzten Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 dB (A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen des Lärmpegelbereichs II gemäß DIN 4109 Abs. 5 erfüllen. Dies bedeutet, dass sowohl für die Außenflächenfläche in den Wohnungen als auch für Büroräume, soweit sie über ausgiebige Fenster verfügen, den untergenannten Betrag zum Innenpegel hinzugerechnet werden, das entsprechende resultierende Schalldämmmaß mit R' w,ges der Außenbauteile 30 dB betrag.

4.2. Ausnahmen von 4.1. können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Schutz Maßnahmen durch Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude nicht erforderlich ist.

4.3. Zusätzlich zur festsetzung des Punktes 4.1. wird bestimmt, dass die Aufenthaltsräume in den einzelnen Wohneinheiten im Bereich der Fläche des Schallpegelbereiches so anzuordnen sind, dass besonders schutzbedürftige Räume auf der der Emissionsquelle (Gewerbestraße im Norden des Plangebietes) abgewandten Seite zu situieren sind.

4.4. Zum Schutz des Aufenthalts im Freien wird bestimmt, dass Terrassen und sonstige freiräte, die vornehmlich der Erholung und Erbauung dienen, essentiols auf der der Emissionsquelle abgewandten Seite zu situieren sind.

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5.1. Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, zu erhalten, ist dies aufgrund des Alters bzw. von Krankheiten dieser Bäume nicht mehr möglich, bzw. ist davon auszugehen, dass durch die gesicherten Bauvorhaben eine Erhaltung der Bäume nicht möglich ist, so ist bei der Stadt Loitz das Fällen dieser Bäume zu beantragen sowie ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Die Höhe des erforderlichen Ausgleichs wird dabei wie folgt bestimmt:

je 1 m² Struach	1 neuer Strauch;
je 1 Baum mit Stammdurchmesser von 15 cm – 30 cm	1 Straßbäume;
je 1 Baum mit Stammdurchmesser von 30 cm – 50 cm	2 Straßbäume;
je 1 Baum mit Stammdurchmesser von über 50 cm	3 Straßbäume.

5.2. Bindungen für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Zum Ausgleich der Eingriffe in den vorhandenen Baum- und Strauchbestand sind innerhalb des Plangebietes 17 Baumanpflanzungen und darüber hinaus 50 m Heckenneuanpflanzung (zweireihig) zu realisieren. Für die definierten Pflanzungen sind Bäume und Sträucher entsprechend Artenliste zu verwenden.

5.2.1. *Pflanzliste - Baumverpflanzungen*

Großkronige Bäume (Stammumfang 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mittelkronige Bäume (Stammumfang 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pubescens	Moorbirke
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche

5.2.2. *Pflanzliste - Erosionsschutzpflanzung* Sträucher bzw. Heckenpflanzungen im Bereich der Steuzabstwiese

Sträucher (2 x verpflanzt, mind. 100 cm - 125 cm hoch bzw. Heister (2x verpflanzt mind. 125 – 175 cm hoch)

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vlenophylla	Dorfer-Berberitze
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avel.	Haselnuß
Cornus sanguinea	Blutharthriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulg.	Rainweide
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lycium halimifolium	Schlehe
Prunus spinosa	Salweide
Salix caprea	Grauweide
Salix cinerea	Purpurweide
Salix purpurea	Mandelweide
Rhamnus catharitica	Faulbaum
Rhamnus frangula	Hundsrose
Rosa canina	Weinrose
Rosa rubiginosa	Brombeere
Rubus fruticosus	Wolliger Schneeball
Ribumus idaeus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern

1. **Dach**

1.1. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern zulässig. Die sowells zulässig Dachneigung von einmal 28° bis 38° bzw. von 38 ° bis 48° Dachneigung wird verbindlich in der Planzeichnung definiert.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Traufläge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mindestens 1,50 m Abstand halten.

1.4. Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazite Dachpfannen bzw. Tegel zulässig. Sonnenkollektoren sind dann farblich der Dachpfannen bzw. -tegel oder der Klinkerung anzugleichen.

2. **Außenwände von Baukörpern**

2.1. Hoafassaden an Wohngebäuden, wenn sie mehr als 20 % der Außenkörper bedecken, sind unzulässig.

3. **Sockelausbildung**

3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über der Oberkante verbindliche Verkehrsfläche reichen.

4. **Gestaltung der Boothäuser**

4.1. Für die Boothäuser sind lediglich in Brauntönen gestrichene Holzfassaden zulässig. Für die Dacheindeckung ist schwarze Dachpappe zu verwenden.

Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**

1.1. im Geltungsbereich der Satzung Über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "Stadtteilgebiet Glashütte" ist ein Bodendenkmal bekannt. Dabei handelt es sich um ein Denkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung zugelassen werden kann, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmales bzw. von Teilen dieses Bodendenkmals sichergestellt werden kann.

Alle mit der sachgerechten Bergung und Dokumentation verbundenen Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. § 6 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 12 ff., ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V, S. 438), Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und zur Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Bergung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin wird angeboten.

1.2. für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. in diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eines Monats nach der Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. **Begrünung der Privatgrundstücke**

2.1. Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, dass die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, noch öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

2.2. Es ist zu sichern, dass reich strukturierte Hausgärten entstehen.

3. **Belange der Schiffahrt**

3.1. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I, S. 3021 und 2002/2003)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine amtliche und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung beim Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund einzuholen, in der die Belange der Schiffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
- dürfen Anlagen und anderes Einbringen über Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Sicherheit und Leichtigkeit der Schiffahrt nicht beeinträchtigen, deren Betrieb beinhalten oder die Schiffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Hinsichtlich Werbung in Verbindung mit Schiffahrtszeichen ist unzulässig.

3.2. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder leuchtreklamen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Beleuchtungsgenehmigung vorzulegen.

4. **Belange des Immissionsschutzes gegebene Vorbelastung**

4.1. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Satzung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 9 "Stadtteilgebiet Glashütte" eine Immissionsvorbelastung besteht, welches nach eigenen Angaben einen Betriebsumfang (Einlagerung/Auslagerung ohne Umschlag) in der Größenordnung von 10.000 Tonnen/Jahr nicht überschreiten wird. Außerdem wird die stündliche der beiden Lagerhallen als Immissorige für 10 - 15 Boote genutzt.

4.2. Mit dieser bestehenden gewerblichen Nutzung können Emissionen (Staub, Lärm) verbunden sind, die derzeit im Hinblick auf im Wirksamwerden des Emittenten liegende Wohnnutzung als zumutbar gehalten wird.

5. **Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**

5.1. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an eine mit Schadstoffen belastete Fläche (Gebiet des ehemaligen Hab- und Düdelwerkes im Norden) angrenzt.

5.2. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ist im Plangebiet zu sichern, dass aus Grundwasser nicht aufgeschlossen wird. Damit ist es im Plangebiet nicht möglich, Gebäude und sonstige Hoarbauten zu unterkellern. Ebenfalls ist im Plangebiet jede Grundwasserentnahme unzulässig.

5.3. Ebenfalls ist zu sichern, dass Brauchwasser, die über das Abschaben von Mutterboden für die Errichtung von Gebäuden hinaus gehen, vermieden werden.

5.4. Außerdem ist es notwendig, dass die Erschließungsarbeiten im Plangebiet durch eine Fachfirma, die Kenntnisse mit dem organoleptischen Erkennen von Bodenverunreinigungen besitzt, begleitet werden, damit bei Auffinden von Bodenverunreinigungen, die aufgrund der vorliegenden Nutzung nicht zu erwarten sind, Maßnahmen eingeleitet werden können, erkannt werden, in diesem Zusammenhang sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg Bodenuntersuchungen durchzuführen. Beim Auftreten von Bodenauffälligkeiten ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde das weitere Verfahren abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.10.2002. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im "Loitzer Boten" vom 08.11.2002 bekannt gemacht worden.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 04.11.2003 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Loitz durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 24.10.2003 im "Loitzer Boten" erfolgt.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 28.03.2006 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 9 "Stadtteilgebiet - Glashütte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2004 bis 11.06.2004 während folgender Zeiten

Mo.	7.30 Uhr – 12.00 Uhr; 13.45 Uhr – 16.30 Uhr
Di.	7.30 Uhr – 12.00 Uhr; 13.00 Uhr – 16.00 Uhr
Mi.	7.30 Uhr – 12.00 Uhr; 13.45 Uhr – 18.00 Uhr
Do.	7.30 Uhr – 12.00 Uhr; 12.24 Uhr – 16.30 Uhr
Fr.	7.30 Uhr – 12.00 Uhr

im Amt Peenetal/Loitz, Baumint. Lange Straße 83 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.2004 im "Loitzer Boten" bekanntgemacht worden.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

8. Der katasteramtliche Bestand am 29.11.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Punktdarstellung im Maßstab 1 : 1.000 — Originalgrößte können nicht abgeleitet werden.

Demmin, d. 08.09.2006 — Dipl.-Ing. H. Weinert öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.04.2006 von der Stadtvertretung Loitz als Satzung beschlossen. Zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.04.2006 gebilligt.

Loitz, d. 09.09.06 — Unterschrift Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 9 "Stadtteilgebiet Glashütte" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 12.06.2006 AZ: II 33 - 70.-40-3-06 Gv — mit Hinweisen und Nebenbestimmungen - erteilt.

Loitz, d. 30.06.2006 — Unterschrift Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den, mit Schreiben vom 26.09.2006 — Verwaltungsbehörde erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Der Wegfall der Versagung der Genehmigung — bestätigt.

Loitz, d. 30.09.2006 — Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Loitz, d. 30.06.2006 — Unterschrift Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Stadtteilgebiet Glashütte" 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 19.07.2019 ortsüblich im "Loitzer Boten" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und auf Fristen gemäß § 215 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 19.07.2019 in Kraft getreten.

Loitz, d. 19.07.2006 — Unterschrift Der Bürgermeister

Straßenquerschnitt A-A

Straßenquerschnitt B-B

Fußweg F

Übersichtskarte 1 : 20.000

vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 9

Projekt:	"Stadtteilgebiet - Glashütte"
Bauherr:	Stadt Loitz
Datum:	April 2006
Maßstab:	1 : 500
Blatt Nr.:	
Anlage:	
Bearbeitet:	Ja / MÜ
Gemessen:	

VERFAHRENSAKTE BL NR. 391

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 - 17109 Demmin - Tel. 03998 / 222647 - Fax. 03998 / 222068