

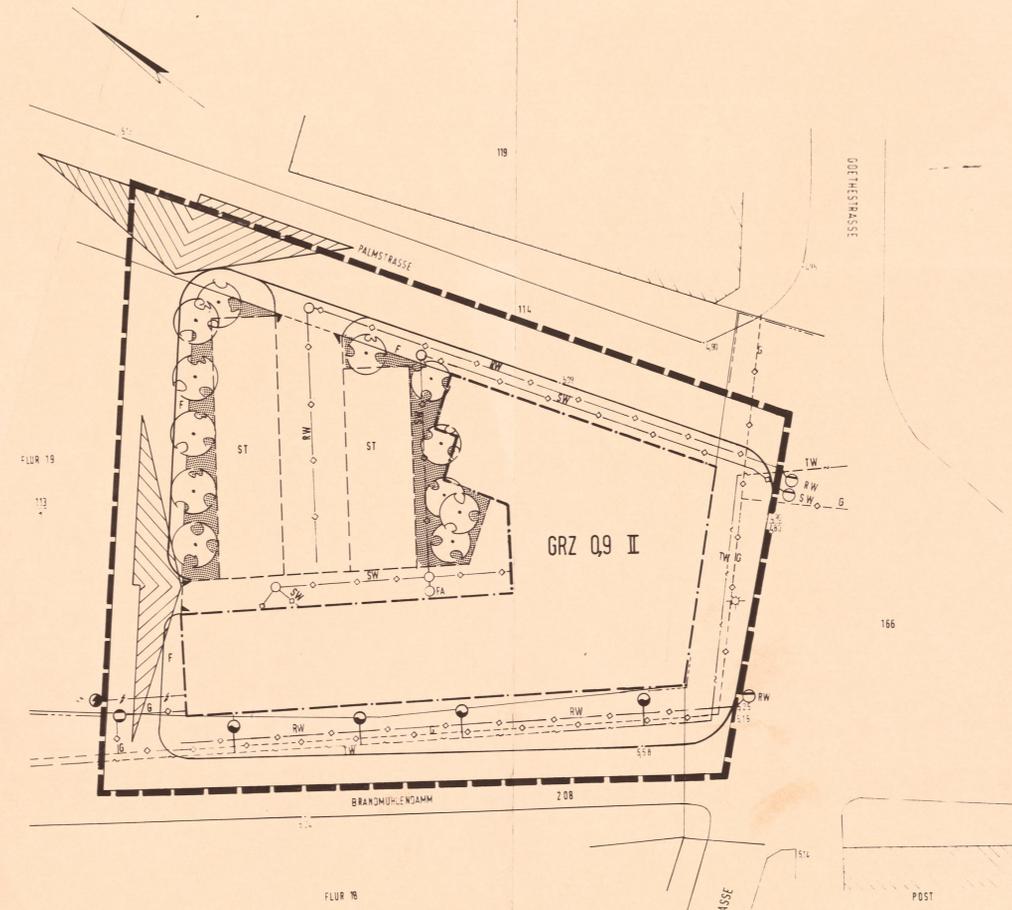
Satzung der Stadt Loitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Postberg (Flurstück 113/4 der Flur 19 der Gemarkung Loitz)

Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung des Artikels 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.1993 und

mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Postberg für das Flurstück 113/4 der Flur 19 der Gemarkung Loitz in Loitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planlegende

I. Planungsrechtliche, zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauZf und § 16 BauNVO

GRZ 0,9 Grundflächenzahl

II max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse

2. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauZf und § 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauZf

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Fußweg

Einfahrtbereich

Sichtdreieck

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauZf

Private Grünfläche

Anzupflanzende Bäume

5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung

gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauZf

SW Übergabepunkt Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal

RW Übergabepunkt Regenwasser in den öffentlichen Kanal

TW Anschluß an die zentrale Wasserversorgung

G Anschluß an die zentrale Ferngasversorgung

⊙ Anschluß an die Stromversorgung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauZf

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

ST Stellplätze

II. Kennzeichnungen

1. Vorhandene Leitungen öffentlicher Versorgungsträger

Trinkwasserleitung der Wasser-AG

Gasleitung der GMS Neubrandenburg

2. Vorgesehene Leitungen (Hausanschlüsse)

Leitungstrasse Niederspannungskabel

Leitungstrasse Gasleitung

Leitungstrasse Schmutzwasserleitung

Schacht

Kotfalllochhebel

Leitungstrasse Regenwasserleitung

3. Ordnungsnummern

Flurstücknummern

Flurstücksgrenze

Flurnummer

Flurgrenze

Höhenzahlen (in m über NN)

4. Sonstige Kennzeichnungen

Vorhandene Gebäude

Palmstraße

Brandmühlendamm

Vorhandene Beleuchtungskörper

III. Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch EV-Vertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122)

- Längen- und Höhenangaben in Meter.
- Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Stand vom 14.04.1993.
- Der zugrundegelegte Höhen- und Lageplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Stand vom September 1992.
- Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind darüber hinaus folgende Gesetzestexte:
 - Die Planungsverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Das Baugesetzbuch (BauZf) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch EV-Vertr. vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122), einschließlich der Sonderregelungen bis zum 31.12.1997 nach § 246 a
 - Das Gesetz der DOR über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I, S. 929), sowie auf seiner Grundlage erlassene Rechtsverordnungen

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauZf und § 23 BauNVO

1.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch unwesentliche Gebäude- teile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1,50 m überschritten werden.

2. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauZf

2.1. Zwischen Palmstraße und Brandmühlendamm wird eine Querverbindungs- straße geschaffen, die zum einen als Busdurchfahrt (mit Halte- stelle) dient und zum anderen das Grundstück verkehrstechnisch mit erschließt. Vorgesehen ist Einrichtungsverkehr vom Brandmühlendamm in die Palmstraße.

2.2. Die Querverbindungsstraße wird in einer Breite von 3,5 m mit ein- seitigen Bürgersteig (Breite 2,1 m) ausgebaut.

3. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauZf

3.1. Teile der als nicht überbaubar definierten Grundstücksfläche werden als private Grünfläche festgesetzt.

3.2. In Bereich der privaten Grünfläche sind mind. 7 Baumpflanzungen (Artenliste) siehe Artenliste) vorzusehen. Diese Baumpflanzungen gelten als Ersatz für den bisherigen Bestand, der in die Planung nicht integriert werden kann (5 zum Teil nicht einheimische Bäume).

3.3. Darüber hinaus ist die private Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Bei Verwendung von Strauchpflanzungen sind einheimische Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden.

3.4. Die Begrünung des Grundstückes hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaues der baulichen Anlagen.

4. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauZf

4.1. Artenliste

Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:

Grünflächen- Raum	Artenliste
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Mittel- und Kleingrünflächen- Raum	
Betula pendula	Bännele
Crataegus in Sorten	Weindorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Rubus in Sorten	Erdbeeren und Himbeeren

Erfolgen im Bereich der öffentlichen Strauchpflanzungen, sollen folgende einheimische Laubbäume Anwendung finden:

Laubbäume	Büchse
Corvus nempeana	Büchel Heilwurz
Corylus avellana	Hainbuche
Ilex aquifolium	Stachys
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Darüber hinaus können weitere einheimische Baum- und Straucharten zur Anwendung kommen.

5. Nebenanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauZf

5.1. Die ausgewiesenen Stellflächen sind durch Pflasterung zu befestigen. Eine Vollverfestigung dieser Bereiche ist nicht statthaft.

5.2. Auch die Flächen für die Stellplatzzufahrten und die Belieferungsfläche dürfen nicht vollverfestigt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

1. Gestaltung

gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauO

1.1. Dachform
Dachausbildung ist lediglich als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45° - 50° zulässig. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.2. Sockelhöhen
Die maximale Sockelhöhe wird auf 0,60 m über Oberkante Gelände festgelegt.

2. Sicherung der Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

gem. § 4 Abs. 1 BauO

2.1.1. Das Pflanzgebiet erhält eine Stellplatzzufahrt in Bereich der Palmstraße und sowie in Bereich der neu zu bauenden Querverbindungsstraße.

2.1.2. Die ausgewiesenen notwendigen Stellplätze sind mit Pflaster (Natur- oder Kunststein) zu befestigen.

2.2. Entsorgungsmäßige Erschließung

gem. § 41 BauO

2.2.1. Regenwasser
Das Regenwasser der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen wird in die neu zu bauende Regenwasserleitung (zwischen Goethestraße und Brandmühlendamm) eingeleitet. Der Bau der Regenwasserleitung ist mit der Erschließung des Grundstückes zu koordinieren.

2.2.2. Schmutzwasser
Die Kuchenschutzwasser des geplanten Imbisses sich durch einen Fettscheider vorzuklären.
Das vorgereinigte Kuchenschutzwasser wird mit den verbleibenden Schmutzwasser in Bereich der Stellplätze gesammelt und von dort in eine Leitung mit Zuegung zur ebenfalls neu zu bauenden Schmutzwasserleitung (zwischen Goethestraße und Brandmühlendamm) geleitet.
Auch der Bau der Schmutzwasserleitung ist mit der Erschließung des Grundstückes zu koordinieren.

2.3. Versorgungsmaßige Erschließung

gem. § 40 BauO

2.3.1. Trinkwasser
Der Trinkwasseranschluss erfolgt an die vorhandene Leitung der Wasser-AG im Westen des Pflanzgebietes. Aufgrund des bisherigen Verlaufes der Leitung ist für einen Teilbereich der Leitung eine Überlegung notwendig.

2.4. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

2.4.1. Gas
Im Bereich des Fußweges des Brandmühlendamms ist eine Gasleitung der GMS Neubrandenburg situiert. Bei entsprechendem Bedarf kann eine Gasversorgung gewährleistet werden.

2.4.2. Energie
Der Versorgungsträger ist in der Lage, daß geplante Wohn- und Geschäftshaus entsprechend des Bedarfes mit Energie zu versorgen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Immissionsschutz

1.1. Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, daß in deren Einwirkungsbereich die zulässigen Lärmimmissionswerte gemäß VDI-Richtlinie 2058, Bl.01, nicht überschritten werden.

1.2. Verkehrsrgeräusche auf den Anlagenplätzen sind dem Betrieb der Anlage zuzurechnen.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauZf in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauZf beteiligt worden.

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Beurteilung haben in der Zeit vom 21.06.1993 bis zum 21.07.1993 während folgender Zeiten
MO, DI 7:00 - 12:00 u. 12:45 - 16:30, DI 7:00 - 12:00 u. 12:45 - 16:00
MI 7:00 - 12:00 u. 12:45 - 15:00, FR 7:00 - 12:00
nach § 1 Abs. 2 BauZf öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.08.1993 im ortsbekanntem Loitzer Bote

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

Demmin, den 14.1.1994
Ort, Datum
Unterschrift
Leiter des Katasteramtes

LOITZ, DEN 25.01.94
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

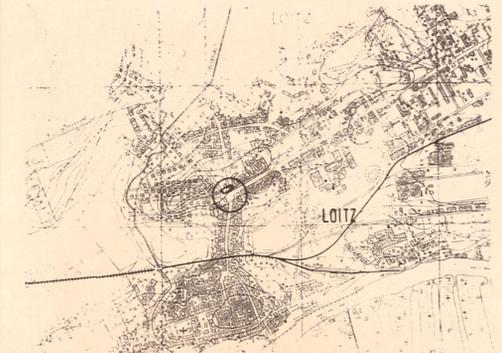
LOITZ, DEN 17.03.94
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.03.1994 im Loitzer Bote ortsbekannt 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 BauZf) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauZf) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 31.03.1994 in Kraft getreten.
LOITZ, DEN 17.03.94
Ort, Datum
Unterschrift
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE 1:10000



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR.2

PROJEKT: WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS POSTBERG LOITZ
BAUHER: BAU- HANDWERKER- VEREINIGUNG GmbH
DATUM: MAI 1993 / JAN. 1994
MAßSTAB: 1:250
BLATT NR.: ANLAGE
BEARBEITET: TE / JA / MÜ

VERFAHRENSMAPPE BLATT-NR.127