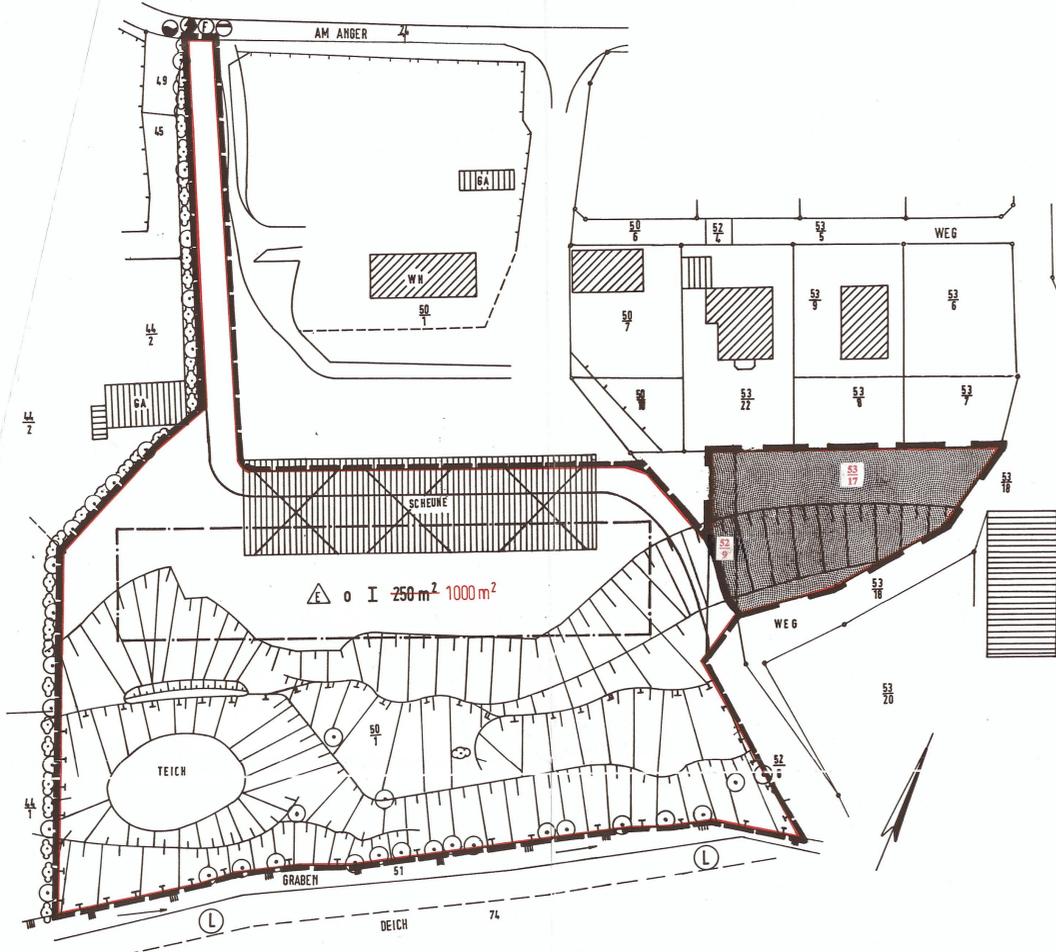


Satzung der Stadt Loitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Rustow, Am Anger" zur Errichtung von

4 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 50/1 (teilweise), 52/9 und 53/17 der Flur 12 der Gemarkung Loitz

Aufgrund des § 7 des Maßnahmensgesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) sowie aufgrund § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVBl. M-V, S. 518 ber. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.08.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Rustow, Am Anger" der Stadt Loitz zur Errichtung von 4 Einzelwohnhäusern für das Gebiet der Flurstücken 50/1 (teilweise), 52/9 und 53/17 der Flur 12 der Gemarkung Loitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 500



I. Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung

gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

750 m² Grundfläche
1000 m²
I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, Baugrenzen

gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

o Offene Bauweise
Δ nur Einzelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen

gen. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

□ Straßenverkehrsfläche, entsprechend Straßenquerschnitt

4. Grünflächen

gen. § 9 (2) Nr. 15 BauGB

■ private Grünfläche

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

gen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 6 BauGB

□ Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Nutzungsregelungen siehe textliche Festsetzung

○ zu entwickelndes Feuchtbiotop

○ Erhalt vorhandener Bäume

○ Erhalt vorhandener Sträucher

6. Anschlusspunkte im öffentlichen Raum

○ Anschluss an die zentrale Wasserversorgung

○ Anschluss an die Stromversorgung

○ Anschluss an die Fernwärmeversorgung

○ Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

□ Grenze der Flächen, die aus städtebaulichen Gründen in das Gebiet der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden

■ Vorhandene Bebauung (hier Scheune), die abzureißen ist

II. Festsetzungen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

74 Flurnummer

FLUR 12 Flurstücksnummern

— Flurgrenze

— Flurstücksgrenze

2. Sonstige Kennzeichnungen

Am Anger Dorfstraße, Am Anger

■ Vorhandene Bebauung

— Vorhandene Grundstückseinfriedungen

— Graben

— Deich

— vorhandene Böschung

□ Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal"

III. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde:

- Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmsG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 321), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 464)
- die Planflächenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 48)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1986 (BGBl. I, S. 2553), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 2486)
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LBauO M-V)

Teil B : Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gen. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung von 4 Einzelwohnhäusern.

1.2. 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.

2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gen. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

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

2.2. Die Errichtung von Garagen über 30 m² Grundfläche ist lediglich im Bereich der als überbaubar gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.

2.3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 30 m² Grundfläche. Deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.

2.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehäuschen, Anlagen für die Kleintierhaltung und Müllplätze sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gartengerätehäuschen: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Müllplätze: max. 10 m² Grundfläche und 20 m³ Bauvolumen

2.5. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der baulichen Anlagen, gärtnerisch anzulegen. Beginn der Jahresfrist ist die Fertigstellung des Rohbaus der baulichen Anlage.

3. Verkehrsflächen

gen. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1. Die Verkehrsflächen sind mit einem Kies-Sand-Brechmisch zu befestigen.

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

gen. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1. Im Bereich dieser entsprechend ausgewiesenen Fläche ist jegliche Bebauung und eine Bewirtschaftung als Nutzgarten unzulässig. In diesem Bereich sind extensive Kleingärten oder Ruderalgesellschaften zu entwickeln.

4.2. Der vorhandene Teich ist biotopnah auszubauen. Neben einer Teichsanierung (Entschlammung) ist beim Ausbau darauf zu achten, dass mindestens eine Böschung eine Böschungseignung von 2 : 1 : 5 aufweist. Neben Tiefwasserzonen (Mindesttiefe 1,5 m) sind Flachwasserzonen vorzubehalten.

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

1. Bodenkampflage

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodenkampflage spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkampflage bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auftretende Funde gem. § 11 DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DtschG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DtschG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 18.12.1993, S. 975 ff.), die zuständigen untere Denkmalbehörde und das Landesamt für Bodenkampflage und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkampflage 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.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. Dach (gilt nicht für Garagen und andere Nebengebäude)

1.1. Für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Gebäude mit Walmdach, Krüppeldach bzw. Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 28° und 40° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dachansätze dürfen 2/3 der Tragfläche der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.

1.4. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig. ~~Behördensteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel/steine oder der Minkering anzuschließen. Schornsteinköpfe sind in dem Farbton der Dachziegel/steine oder der Minkering zu realisieren.~~

2. Außenwände von Baukörpern

2.1. Holzverkleidungen, 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 dem Niveau der Verkehrsfläche, an die angeschlossen wird, angelegt werden.

4. Aufstellen von Flüssiggashältern

4.1. Das freie Aufstellen von Flüssiggashältern im 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 Sichtverhinderung ist durch geeignete bauliche Anlagen, durch Pflanzenbewehrung oder durch das Verankern der Gasbehälter in den Erdkörper zu erzielen.

Die Sichtverhinderung ist durch Holzlässe, Stahlmauern oder Pergolen, durch Pflanzungen bzw. durch das Verankern der Gasbehälter in den Erdkörper zu erzielen.

Hinweise

1. Entwässerungsanlagen

1.1. Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind unverändert und ordnungsgemäß anzuschließen.

2. Naturschutzrechtliche Belange

2.1. Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal". Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist gleichzeitig die Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes "Peenetal von Kummerow See bis Schädelfähr".

2.2. Das Plangebiet liegt im Projektgebiet des Naturschutzgroßprojektes "Peenetalandschaft".

3. Aufstellungsbeschlüsse

3.1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Loitzer Boten" vom 09.07.1996 erfolgt.

Loitz, d. 15.10.1997

8. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.08.1997 gebilligt.

Loitz, d. 15.10.1997

Loitz, d. 01.07.1998

Loitz, d. 25.08.1998

Loitz, d. 04.09.1998

Loitz, d. 25.08.1998

Loitz, d. 04.09.1998

Loitz, d. 04.09.1998