Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow" der Stadt Loitz

Das Plangebiet liegt westlich der Kronwaldstaße im Bereich des Wohnhauses 1c und umfasst das Gebiet der Flurstücke 45/3, 45/4, 45/8 (teilweise) und 46 (teilweise) der Flur 13 der Gemarkung Loitz

Aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Loitz vom . . für eine Teilfläche westlich der Kronwaldstaße im Bereich des Wohnhauses 1c, das Gebiet der Flurstücke 45/3, 45/4, 45/8 (teilweise) und 46 (teilweise) der Flur 13 der Gemarkung Loitz umfassend, folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 500

Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

3 Bemaßung zwischen Grenze Plangebiet und Baugrenze

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

Loitz Gemarkungsname

Flurgrenze

Flur 13 Flurbezeichnung

Flurstücksgrenze

46 Flurstücksbezeichnung

abgemarkter Grenzpunkt

nicht abgemarkter Grenzpunkt

2. Höhenangabe

14.65 Höhenpunkt, in m über DHHN 92 (NHN)

3. sonstige Darstellungen des Planwerkes

im Kataster verankerter Gebäudebestand, Hauptgebäude (einschließlich Hausnummern)

im Kataster verankerter Gebäudebestand, Nebengebäude

Anlagenbestand _ Telekom

Anlagenbestand _ edis AG / Strom

Anlagenbestand _ edis AG / Gas

III. Hinweis

Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes bildet ein Auszug aus dem digitalen Kataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Stand: Juni 2019 sowie die Vermessung des Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin, Stand: 15.10.2019.

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des B-Planes sowie des Verfahrensablaufes bildete das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 ((BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist.

Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. - Allgemeines Wohngebiet -

1.1.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen.

1.1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,

1.1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die festgesetzte Baugrenze hat zum öffentlichen Verkehrsraum sowie zu den benachbarten Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung jeweils einen Abstand von 3 m.

2.2. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

2. Bodenschutz

2.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

2.2. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

3. Schutz des Wassers

3.1. Die Entnahme des Grundwassers im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. -absenkung ist gemäß §§ 8, 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (VG) anzuzeigen.

3.2. Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß §§ 8, 9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.

3.3. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

3.4. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu beseitigen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen. Wird zur Beseitigung eine Versickerungsanlage (Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) errichtet, ist gemäß §§ 8, 9 des WHG ein Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen.

3.5. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Loitzer Boten" am 27.06.2019 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass die Satzung des B- Planes Nr. 23 auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.07.2019 um 18:30 Uhr im Rahmen einer Einwohnerversammlung. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Loitzer Boten" am 27.06.2019 erfolgt.

4. Die Stadtvertretung hat am 03.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.06.2020 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2019 bis zum 12.11.2019 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Mo.	9.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Di.	9.00 - 12.00 Uhr; 14.00 - 18.00 Uhr
Mi.	9.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Do.	9.00 - 12.00 Uhr; 13.00 - 16.00 Uhr
Fr.	9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.09.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.10.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.10.2020 gebilligt.

Loitz, den 26.11.2020

Unterschrift
Die Bürgermeisterin

Siegel

9. Der katastermäßige Bestand am 02.12.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die Lagegenauigkeit richtet sich nach den derzeitig gültigen katasterlichen Vorschriften.

Demmin, den 2020-12-14

Unterschrift
Weinert ÖbVI

Siegel

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

Loitz, den 26.11.2020

Unterschrift
Die Bürgermeisterin

Siegel

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.12.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes von 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V, S. 687, 719) hingewiesen worden.

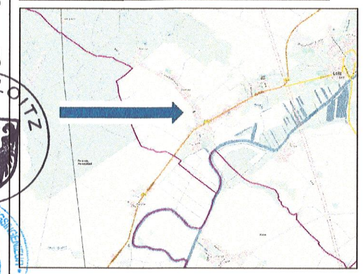
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.12.2020 in Kraft getreten.

Loitz, den 2020-12-21

Unterschrift
Die Bürgermeisterin

Siegel

Lage des Plangebietes in der Ortslage Rustow auf Topografie (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)

Projekt: Satzung der Stadt Loitz über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow"	
Datum: September 2020	Plan: Satzung
Auftragnehmer: Büro Weitblick, Liane Janssen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow	
Auftragsnummer: 02 - 2019	Bearbeiter: JA
geprüft: JA	Maßstab: 1 : 500