

SATZUNG DER GEMEINDE LOHME

über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schloss Ranzow".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1 S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.3.2012 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schloss Ranzow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXT (TEIL B)

Änderungen in fett kursiv

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das mit WR gekennzeichnete Gebiet ist gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 3(3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit Ausnahme kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1, Nr.3 BauGB, § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zulässigkeit von max. einem Vollgeschoss sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600qm festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist mit max. 9,00 m über der Achse der das Gebäude erschließenden Straße festgesetzt.

(3 Grünflächen)

4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12, Abs. 1 BauNVO, § 14 BauNVO)

Im WR-Gebiet sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig. Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen zulässig. Sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn sie dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Sonstige Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m² umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1 Gestalterische Festsetzungen nach LBauO M-V (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (2) LBauO M-V)

Dacheindeckung

Für die Dachdeckung im WR-Gebiet sind ausschließlich weiche Bedachungen (gem. LBauO M-V) (Schilfrohr) oder Bieberdoppelschwanzendeckungen in rotrotbraun nicht glänzend zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon unberührt.

Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Die Einzel- und Gesamtlänge aller Gauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte darf je Gebäude max. 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebelseiten einzuhalten ist.

Fassaden

Die Fassaden sind in Ziegelbauweise oder Fachwerkbauweise zu errichten oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bei bis zu maximal 20% der jeweiligen Fläche von der vorgezeichneten Fläche abgewichen werden. Glänzende, stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen 1,00 m. Hiervon ausgenommen sind Wohnhausgärten, die an die Haupteinfriedungsstraße grenzen.

Müllboxen

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und anzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 20 und 25 BauGB)

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Die Grün- und Freiflächen sind auch nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dies beinhaltet vor allem die Anlagen von Saumbiotopen entlang bestehender und zu erhaltenden Gehölzstrukturen bzw. extensiv gepflegten Wiesenbereichen.

1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im WR-Gebiet ist jeweils für eine Fläche von 15m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen zu begrünen. Ist der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche im WR-Gebiet größer als 300m², ist ein heimischer Baum oder ein Obsthaltstamm (Mindestqualität H. 3xv. 16-18) zu pflanzen.

(2 Gestaltung der privaten Grünfläche „Sportanlage“)

(3 Zu erhaltende Einzelbäume und andere Gehölze)

(4 Bindung für Bepflanzung)

(5 Zu erhaltender Gewässerbereich)

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der mit P1 gekennzeichneten Flächen sind die für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers vorgesehenen Flächen (Rigolen) mit geeigneten Raseneinsetzungen einzugrünen. Im Randbereich der Rigolen sind kleinwüchsige Gehölze III. Ordnung in unregelmäßigen Abständen zu setzen.

(7 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

(8 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Brutmöglichkeiten)

9 Minderung der Versiegelung

Fuß- und Radwege, Stellplatzflächen sowie die Feuerwehrzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen.

IV. Hinweise

Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Baugrunduntersuchung

Zum Bebauungsplan wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, welcher als Anlage an die Begründung dokumentiert sind.

Bodendenkmale

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalspflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Munitionsbergungsdienst

Bei einer Begehung und visuellen Kontrolle der Liegenschaft durch den Munitionsbergungsdienst wurden keine Kampfmittel bzw. Fragmente von Kampfmitteln festgestellt. Vor Beginn der Bauarbeiten ist aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes MV auf die ehemals militärische Nutzung der Fläche hinzuweisen und eine aktenkundige Belehrung durchzuführen.

Boden, Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterbleiben. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- und Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Oberboden tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenaarbeiten gilt die DIN 18915. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gemäß den technischen Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren.

Minderung der Eingriffe während der Bauphase

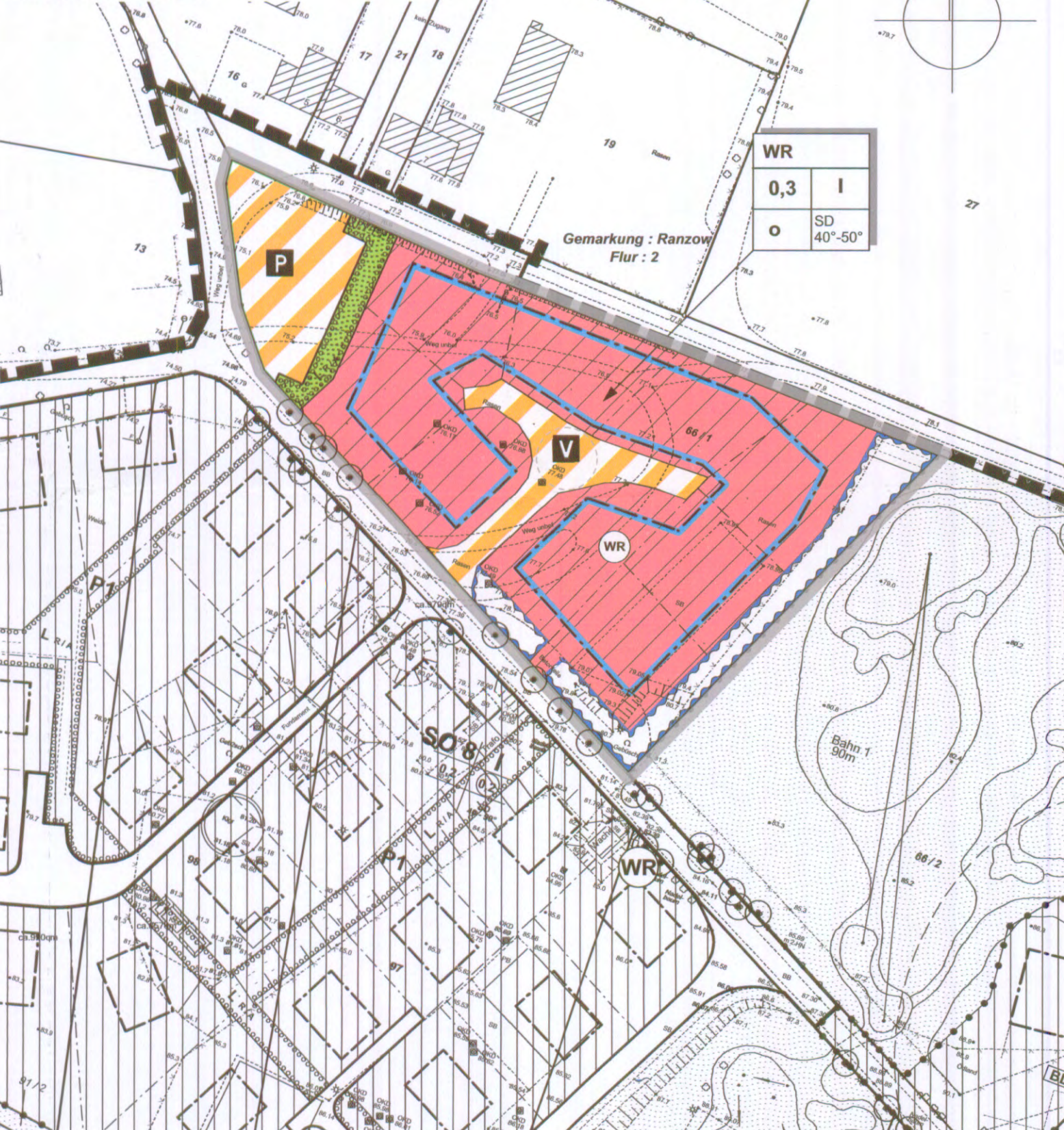
Grundsätzlich ist zur Vermeidung unnötiger Eingriffe während der Bauphase, der Baubereiche einschließlich Bereiche der Baustelleneinrichtung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Unversiegelte Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen während der Bauzeit nicht in Anspruch genommen werden.

Freiflächengestaltungsplan

Bei der Bauantragsstellung ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich, der inhaltlich die Festsetzungen und die Außengestaltung berücksichtigt (§ 8 LBauO M-V i.V.m. § 2 BauprÜV).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.1000



LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO )

01.01.03  REINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 z.B. 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL

02.07.00 z.B. I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)

03.01.01  OFFENE BAUWEISE

03.05.00  BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.03.00  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB )

10.02.00  GRÜNFLÄCHE (öffentlich)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB )

10.02.00  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, hier: Graben

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 und ABS. 6 BAUGB )

13.02.01  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 25e BAUGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.01  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.02  GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2011, bekannt gemacht durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 12.10.2011 bis 01.11.2011

Lohme, den 5.6.13 Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPIG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, am 15.11.2012 informiert worden.

Lohme, den 5.6.2013 Bürgermeister

3) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.2012 nach §4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lohme, den 5.6.2013 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2012 die Planung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Lohme, den 5.6.2013 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planung mit Begründung vom 10.12.1012 bis 11.01.2013 während folgender Zeiten im Amt Nord-Rügen montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.11.2012 bis 10.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohme, den 5.6.2013 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.3.2013 geprüft.

Lohme, den 5.6.2013 Bürgermeister

7) Die Planung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 27.3.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lohme, den 5.6.2013 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand sowie dessen geometrische Figuren im Geltungsbereich der Planung am 27.3.2013 werden als richtig dargestellt bescheinigt.

Rambin, den 03.06.2013

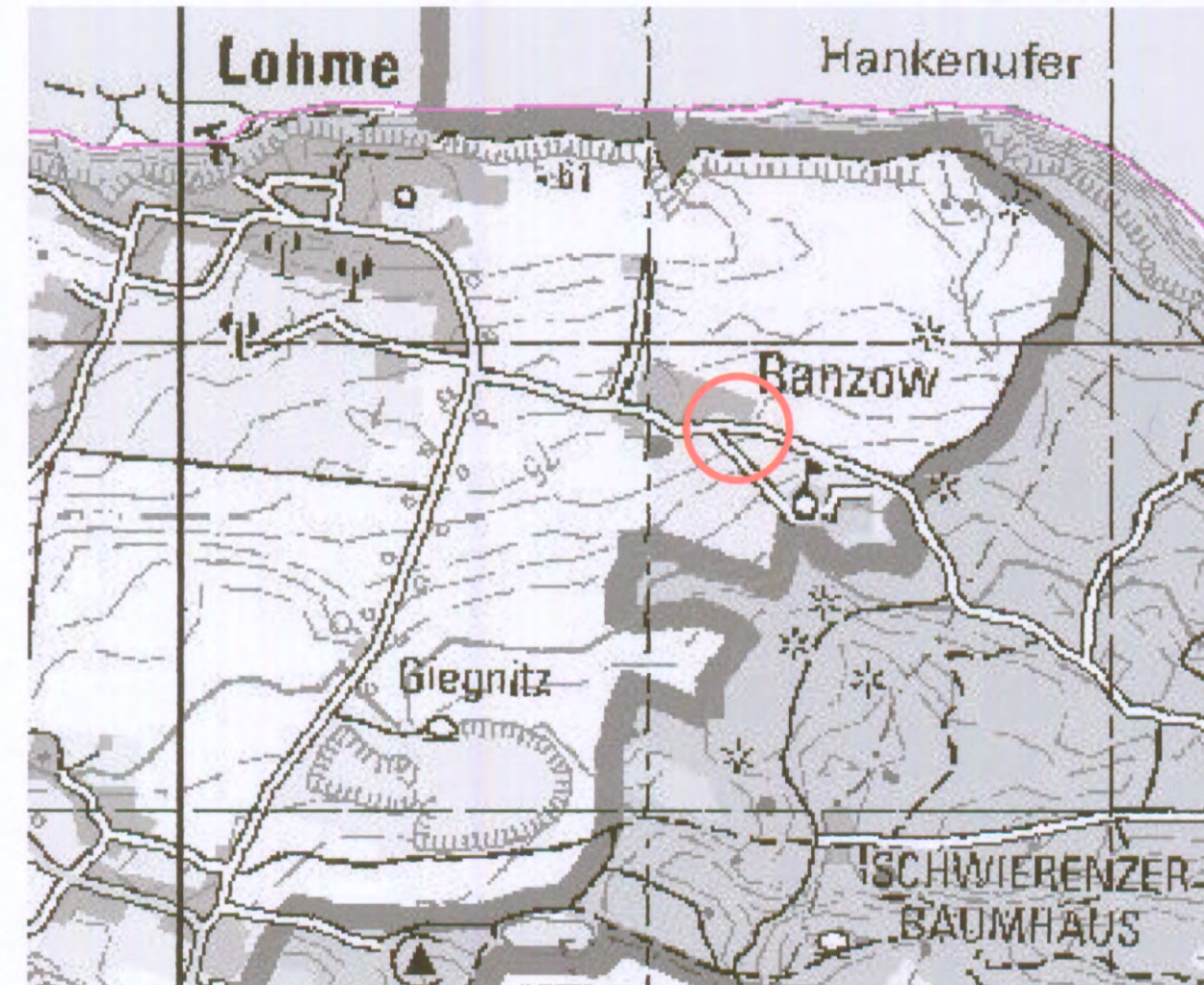
9) Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgearbeitet.

Lohme, den 5.6.13 Bürgermeister

10) Die Ausfertigung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.6.2013 ortsüblich bekannt 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 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 25.6.2013 in Kraft getreten.

Lohme, den 28.6.13 Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Lohme / Rügen

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Schloss Ranzow"

Satzung