

SATZUNG DER GEMEINDE LOHME

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Schloss Ranzow".

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S 102 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Schloss Ranzow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEIL B - Text

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.
SO Feriengebiet (§ 11 BauNVO)
Das SO Feriengebiet dient der Ansiedlung touristischer Nutzungen und ergänzend dem Wohnen. Zulässig sind:- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,- Wohngebäude, - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, - Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1, Nr.3 BauGB, § 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe ist mit max. 9,00 7,5 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)
Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen zulässig. 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 Dacheindeckung im SO Feriengebiet sind nur flache oder flach geneigte Dächer bis höchstens 17 Grad Neigung zulässig. Im WR-Gebiet sind ausschließlich weiche Bedachungen (gem. LBauO M-V) (Schilfrohr) oder Biebedoppelschwanzeindeckungen in rot/rotbraun 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.
Einfriedigungen
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 Haupterschließungsstraße 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 SO Feriengebiet 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 SO Feriengebiet im WR-Gebiet größer als 300m², ist ein heimischer Baum oder ein Obststallbamm (Mindestqualität H. 3xv. 16-18) zu pflanzen.

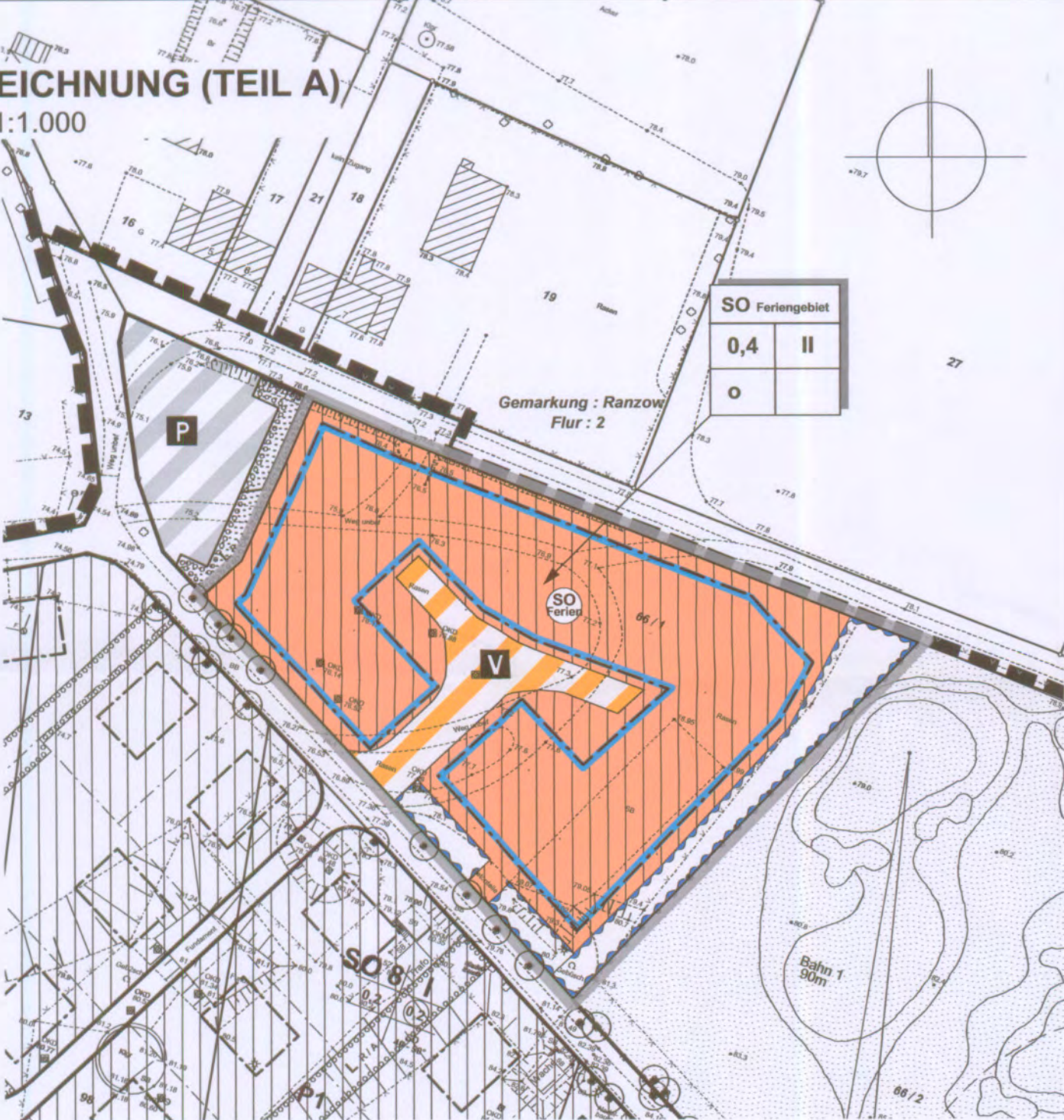
(2 Gestaltung der privaten Grünfläche „Sportanlage“)
(3 Zu erhaltende Einzelbäume und andere Gehölze)
(4 Bindung für Bepflanzung)
(5 Zu erhaltender Gewässerbereich)
(6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
(7 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
(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 3. 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.
Munitionsborgungsdienst
Bei einer Begehung und visuellen Kontrolle der Liegenschaft durch den Munitionsborgungsdienst wurden keine Kampfmittel bzw. Fragmente von Kampfmitteln festgestellt. Vor Beginn der Bauarbeiten ist aus Sicht des Munitionsborgungsdienstes 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 Bodenarbeiten 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 Baubereich 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 1:1.000

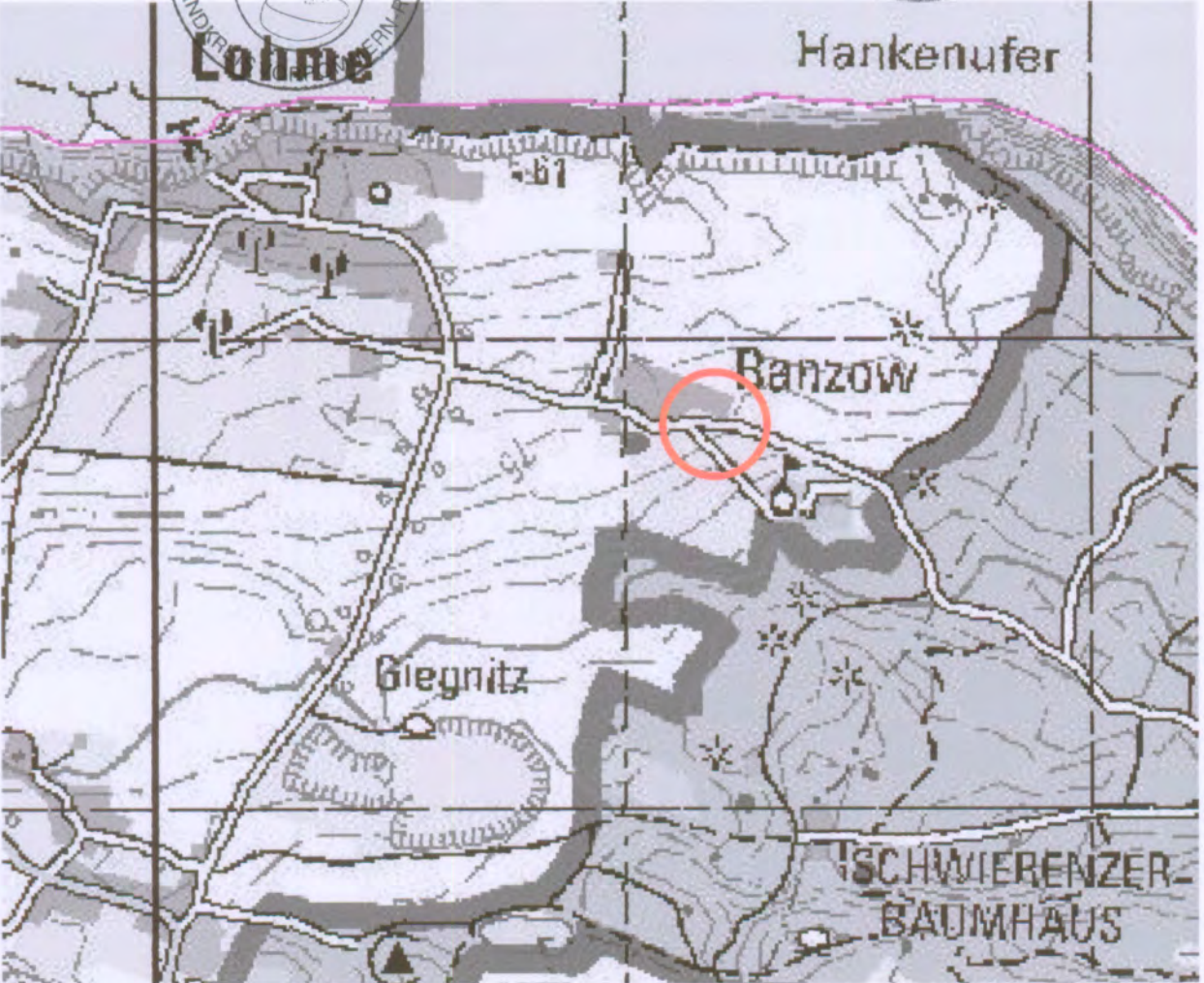


LEGENDE gemäß PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
01.01.03 SO SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO) hier: Feriengebiet
- 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 o OFFENE BAUWEISE
03.05.00 — BAUGRENZE
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.03.00 V VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- 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
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.01 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.02 GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Gemeindevertretung hat am 7.11.2013 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 2. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.12.2013 bis zum 20.12.2013 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 3.12.2013 bis 2.1.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Unterlagen wurden ergänzend gemäß § 4a BauGB auch im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 4. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 3.1.2014 bis 6.2.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 19.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 10.12.2013 bis 10.1.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Unterlagen wurden ergänzend gemäß § 4a BauGB auch im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 6. Die Gemeindevertretung hat die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und den Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.2.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 20.2.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.2.2014 gebilligt.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 8. Der katastralmäßige Plan und die geographischen Festlegungen am 03.03.2014
Rahmlitz, den 03.03.2014 Der Bürgermeister
- 9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
Lohme, den 13.3.2014 Der Bürgermeister
- 10. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 13.3.2014 bis 14.4.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 14.4.2014 in Kraft getreten.
Lohme, den 7.4.2014 Der 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

3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Schloss Ranzow"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzung

Fassung vom 10.09.2013, Stand 27.01.2014

Maßstab 1: 1000