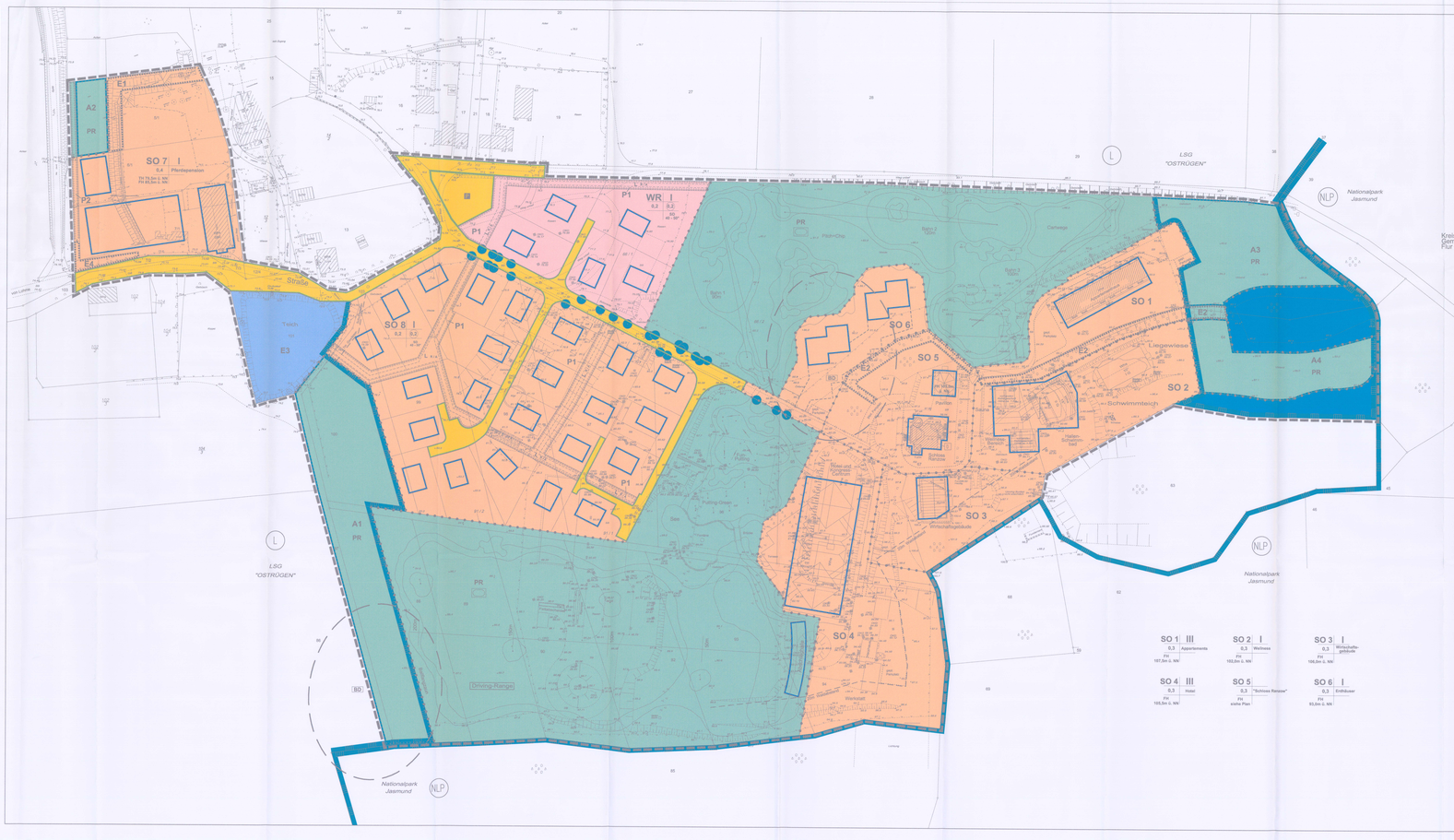
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "SCHLOSS RANZOW" Gemeinde Lohme auf Rügen



PLANZEICHEN

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- öffentliche Gebäude
- Bunkeln
- Hauptbesenhöhung
- Schachtdeckel
- Höhe über NN
- neue Höhe über NN
- vorhandene Flurstücksgrenze

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

- Kleinsiedlungsgebiete — WS
- Reine Wohngebiete — WR
- Allgemeine Wohngebiete — WA
- Besondere Wohngebiete — WB
- Dorfgebiete — MD
- Mischgebiete — MI
- Kerngebiete — MK
- Gewerbegebiete — GE
- Industriegebiete — GI
- Sondergebiete (siehe Textliche Festsetzung) — SO

Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- Geschoßflächenzahl (GFZ) — (GFZ)
- Baumassenzahl (BMZ) — (BMZ)
- Grundflächenzahl (GRZ) — GRZ
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — (I)
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß — (I - II)
- Zahl der Vollgeschosse zwingend — (II)
- Traufhöhe über der natürlichen oder fertigen Geländehöhe — TH
- Firsthöhe über der natürlichen oder fertigen Geländehöhe — FH
- Oberkante über NN — OK
- Lichte Höhe der Durchfahrt — LH
- Lichte Weite der Durchfahrt — LW

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- offene Bauweise — o
- nur Einzelhäuser zulässig — E
- nur Doppelhäuser zulässig — D
- nur Hausgruppen zulässig — H
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- geschlossene Bauweise — g
- Baulinie — BL
- Baugrenze — BG
- abweichende Bauweise — a
- Familienhaus — FH
- Soziales Wohnungsbau — SW
- Fremder Sicht einsogene Gartenhof und Atriumhäuser — GH
- Firstrichtung — FR
- Flachdach — FD
- Satteldach — SD
- Walmdach — WD
- Pultdach — PD
- Zeltdach — ZD
- Dachneigung von bis — DN 20° - 30°

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauGB

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien nach gegenüber Verkehrs-flächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- Fussgängerbereich
- Fussgängertunnel
- Einfahrt / Ausfahrt
- Einfahrtsbereich / Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fahrbahn
- Gehweg
- Radweg
- Parkstreifen
- Parkbucht
- Baumstreifen
- Strassenbegrenzgrün und Mittelstreifen
- Fussweg
- Fussgängerpromenade
- Fussgängersteg
- Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
- Arkade
- Treppe
- Rampe
- Wasserlauf
- Brücke
- Bahnanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Kühlt
- Ablagerung

Hauptversorgung und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen

§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badestelle / Freibad
- Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserfläche (nach §20 LNatSchG M-V kartierte Biotop)
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Hochwasserschutzdeich
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlicher Festsetz.
- Gewässerrandstreifen
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und sonstige Massnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Nationalpark
- gem. § 20 LNatSchG MV geschützte Biotope

Regelungen für die Bladtherhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen

§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

- Gebiet der Erhaltungssatzung, wenn ins besondere städtebaulicher Bedeutung
- Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (einschließlich Nutzungsbereich), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmal / Überlagerung kann zugestimmt werden (siehe § 7 DSchG M-V)

Sonstige Planzeichen

- Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Bauhöhenbeschr. gem. Luftverkehrsgesetz) — 110 m üNN
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB) — 1.000 qm
- Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB) — 15 m
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22) — NE
- Stellplätze, überdachte Stellplätze — St, ÜST
- Gemeinschaftsstellplätze — GSt
- Garagen — Ga
- Gemeinschaftsgaragen — GGa
- Aufschüttungsfläche für Müllbehälter am Tag der Abholung — M
- Spielplatz — Sp
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besonderen Festsetzungen näher bestimmt wird (§9 Abs.1 Nr.9) — SO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) — GFL
- Bereich Zweckbestimmung (s.o.) — SO
- Fahrrecht (Zweckbestimmung s.o.) — FR
- Leitungsrecht (Zweckbestimmung s.o.) — LR
- Fahrtrichtungsbeschränkung (sogenannter der Anlieger — RVA
- Bereich, in dem durch Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm sicherzustellen ist, daß die maßgeblichen Immissionswerte nicht überschritten werden (Lärmpegelbereiche) — LPB
- Bereich, in dem durch Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm sicherzustellen ist, daß die maßgeblichen Immissionswerte nicht überschritten werden — LPB
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — FF
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen — FF
- Flächen für Aufschüttungen, Anlagenbögen und Stützmauern (§9 Abs.2 Nr.9 und Abs.6 BauGB) — AB
- Aufschüttungen — AB
- Abgrabung — AB
- Böschnasse — BÖ
- Oberkante — OK
- Unterkante — UK
- Gefweg — GFW
- Brücke — BR

Einschreibungen von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußeren Einwirkungen oder der durch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten o.ä. (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB) — SM

Einschreibungen von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußeren Einwirkungen oder der durch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten o.ä. (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB) — SM

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB) — GBP

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauflächen und Baugebieten, von Flächen des Maßes der Nutzung (innerhalb eines Baugebietes) — NU

Hinweise

- geplantes Bebauung
- geplante Grundstücksteilung
- geplante Wegführung (in SO - Gebiet)
- geplantes Gestaltung der Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Die mit SO 1 - SO 8 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebietsflächen für die Errichtung einer Hotelanlage mit der Zweckbestimmung Schloß Ranzow" und entsprechender Folgeeinrichtungen festgesetzt.

Im SO 1 sind Appartements / Ferienwohnungen zulässig.
Im SO 2 sind Einrichtungen aus dem Bereich Wellness, Schwimmen und Sauna zulässig.
Im SO 3 sind Wirtschaftsgebäude zulässig.
Im SO 4 sind Hotel- und Tagungsgebäude zulässig.
Im SO 5 sind Einrichtungen dem Bootsbereich, Schleiz sowie ein Gartenpavillon zulässig.
Im SO 6 sind Appartements / Ferienwohnungen in Form von „Erdhäuser" zulässig.

Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sind gemäß der BO 1 - BO 4, SO 6 und SO 8 zulässig.

Sondergebiet „Pferdepension Ranzow" (§ 11 Abs.2 BauNVO)
Das Sondergebiet SO 7 dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Zweckbestimmung Pferdepension und ist für die Errichtung und Betrieb einer Pferdepension festgesetzt. Allgemein zulässig ist die Anlage von Ställen, Reitplätzen, Reithallen, Koppeln, Weideflächen, Auslaufflächen, Betriebsleiterwohnungen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen.

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Das mit WR gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 3 Abs. 4 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BauGB, § 16 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in Plan durch die Zahl der Vollgeschosse, durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt und festgesetzt.

Bezugspunkt SO 1
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschosse sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und durch die maximale Firsthöhe (FH) mit maximal 79,30 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Die maximale Gebäudelänge ist mit max. 8,00 m über der Achse der Straße Gebäude einschließlich Straße festgesetzt.

Bezugspunkt SO 2
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von zwei, einem Vollgeschosse sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und durch die maximale Firsthöhe (FH) mit maximal 85,30 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Die maximale Gebäudelänge ist mit max. 8,00 m über der Achse der Straße Gebäude einschließlich Straße festgesetzt.

Bezugspunkt SO 3
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschosse sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und durch die maximale Firsthöhe (FH) mit maximal 85,30 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Die maximale Gebäudelänge ist mit max. 8,00 m über der Achse der Straße Gebäude einschließlich Straße festgesetzt.

Bezugspunkt SO 4
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und durch die maximale Firsthöhe (FH) mit maximal 109,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Die maximale Gebäudelänge ist mit max. 8,00 m über der Achse der Straße Gebäude einschließlich Straße festgesetzt.

Bezugspunkt SO 5
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschosse sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und durch die maximale Firsthöhe (FH) mit maximal 109,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Die maximale Gebäudelänge ist mit max. 8,00 m über der Achse der Straße Gebäude einschließlich Straße festgesetzt.

Bezugspunkt SO 6
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschosse sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und durch die maximale Firsthöhe (FH) mit maximal 93,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Die maximale Gebäudelänge ist mit max. 8,00 m über der Achse der Straße Gebäude einschließlich Straße festgesetzt.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die mit SO 7 gekennzeichnete Fläche ist als Sondergebiet „Zweckbestimmung „Pferdepension" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eingeschossiger Gebäude, die Nutzung des Reitplatzes, Weideflächen, Auslaufflächen, Koppeln, Reithallen, Stallungen, Betriebsleiterwohnung und Nebenanlagen zulässig.
Die mit SO 8 gekennzeichnete Fläche ist als Sondergebiet „Zweckbestimmung „Schloß Ranzow" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Gartenhofes, Atriumhäuser, Gebäude und Einrichtungen für Hotel- und Tagungsgebäude, Wellness, Schwimmen und Sauna zulässig.
Die mit SO 6 gekennzeichnete Fläche ist als Sondergebiet „Zweckbestimmung „Erdhäuser" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Erdhäusern, Gebäude und Einrichtungen für Hotel- und Tagungsgebäude, Wellness, Schwimmen und Sauna zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)
Sondergebiet „SO1 - SO 6, SO 8"
Im Sondergebiet SO 1 bis SO 6 und im SO 8, SO 9 und SO 6 ist in den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den anderen SO - Gebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze allgemein zulässig.

Innerhalb des Waldabstandes von 30m sind keine Nebenanlagen, Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.

Im SO 8 ist im Bereich der eingetragenen Nebenanlage die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen nicht zulässig. Eine vorhandene Einfahrt ist zulässig. Eine vorhandene Einfahrung dieses Anlage unterhalb des gekennzeichneten Bereichs ist zulässig.

Sondergebiet „Ferienhäuser" (SO 9)
Im SO 9 - Gebiet sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.
Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist auf den nach überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.
Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist auf den nach überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

Reines Wohngebiet
Im WR - Gebiet sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig. Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig. Eine vorhandene Einfahrung dieses Anlage unterhalb des gekennzeichneten Bereichs ist zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,5m 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)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Für die Dacheindeckung im WR-Gebiet und im SO 9 -Gebiet sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
Metallgedeckte Flächen sind nur in nichtreflektierender Form zulässig.
Für die Dacheindeckung im SO 1 - SO 8 sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
Im SO 9 -Gebiet sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.
Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist auf den nach überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.
Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist auf den nach überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

Dachgauben, Zwerggiebel und Dachaufschnitte
Dachgauben, Zwerggiebel und Dachaufschnitte sind allgemein zulässig. Die Breite oder Gesamtlänge aller Gauben, Zwerggiebel und Dachaufschnitte darf nicht mehr als 1/2 der Länge der jeweiligen Dachseite betragen. Zwischen Gauben und Ortgang ist ein Abstand von 1,5 m mit dem Dachfläche einzuhalten ist.

Fassaden
Die Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk oder Fachwerkkonstruktion zu errichten oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bei bis zu maximal 25 % der Fassadenfläche von diesen Festsetzungen 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 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Hecken zugelassen.
Heckenschnittgehölze grenzen.

Müllboxen
Standplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzugrenzen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

III. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Bei allen Pflanzarbeiten sind ausschließlich standortheimische einheimische Gehölze zu verwenden. Die Groß- und Freiflächen sind durch nach Möglichkeit heimische Laubbäume und Sträucher zu gestalten. Die Pflanzungen sind durch Baumschutzen entlang landschaftlicher und zu erhaltenden Gebäuden sowie weitere geeigneten Wiesenansaaten.

1. Reich Grünelementen Grundstücksflächen
Reines Wohngebiet
Im WR - Gebiet ist je angefangene 5 m² eine Fläche von 10 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen, Stauden- und Blumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten im WR - Gebiet größer als 500 m² ist im nichtöffner Bauland oder im Ortsteilzentrum (Mindestgrößt.H. Sm. 16-18) zu pflanzen.

Sondergebiete „SO1 - SO 6"
Die nicht überbauten, sonstigen gärtnerisch Flächen sind zu begrünen. Bei Pflanzungen sind heimische Gehölze zu verwenden.

Sondergebiet „Ferienhäuser" (SO 9)
Im SO 9 - Gebiet ist je angefangene 5 m² eine Fläche von 10 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen als heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen, Stauden- und Blumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten im SO 9 - Gebiet größer als 500 m² ist im nichtöffner Bauland oder im Ortsteilzentrum (Mindestgrößt.H. Sm. 16-18) zu pflanzen.

2. Gestaltung der privaten Grünfläche „Sportanlage"
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und funktionalen sind durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze zu landschaftsgerechten Grünflächen sind Baumgruppen, kleine Pflanzgebiete oder Strauchpflanzungen anzulegen. Bei der Bepflanzung sind die vorhandenen Pflanzen und vorbildlich bestehenden Gehölzgruppen zu berücksichtigen.

3. Zu erhaltende Grünbestände und andere Gehölze
Die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahme nach DIN 18920 zu sichern und gegen Schäden zu schützen. Sie sind im Falle eines Abgangs ersatzweise zu ersetzen.

4. Bindung für Bepflanzung
Im Bereich der mit E 1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Im Bereich der mit E 2 gekennzeichneten Fläche ist die an der Oberfläche befindliche Schicht / Lößlehm-Hecke zu erhalten.

5. Zu erhaltender Gewässerbereich
Die Ellhgewässer im westlichen Randbereich (mit **E 3** gekennzeichneter Fläche) sind zu erhalten und gegen jegliche Maßnahmen zu einer Fortbefestigt zu sichern.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen
Im Bereich der mit **P 1** gekennzeichneten Fläche sind die für die Aufnahme des Regenwassers Regenwassers vorgesehenen Flächen (Rigolen) mit geeigneten Gehölzen zu bepflanzen. Im Randbereich der Rigolen sind einheimische Gehölze in Ortsnähe in vorhandenen Rigolen Bäumen zu setzen.

Auf der mit **P 2** gekennzeichneten Fläche ist eine Heckenpflanzung in Ortsnähe in vorhandenen Rigolen zu setzen.

7. Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der mit **A 1** gekennzeichneten Fläche ist eine artenreiche Wiesenfläche anzulegen. Die Nutzung und Pflege ist auf eine 1- bzw.2maligen Mahd ausgerichtet. Aufkommende Gehölze sind im regelmäßigen Turnus zu entfernen.

Auf der mit **A 2** gekennzeichneten Fläche ist eine artenreiche Wiesenfläche anzulegen. Die Nutzung und Pflege ist auf eine 1- bzw.2maligen Mahd ausgerichtet. Aufkommende Gehölze sind im regelmäßigen Turnus zu entfernen.

Auf der mit **A 3** gekennzeichneten Fläche ist als belebte Kräuter und Gräserflur anzulegen. Durch Gestaltungsmaßnahmen sind in der Fläche unterschiedliche Feuchtbereich zu schaffen. Der vorkäufige Grundwasch ist zu einzubauen.

Auf der mit **A4** gekennzeichneten Fläche ist durch belebte Maßnahmen in Form von kleinen Kräfen parallel zum Hang das Hangwasser zu ableiten und eine Feuchtwiese zu entwickeln. Die Pflanzenauswahl ist auf feuchte Standorte zu richten auszugen.

8. Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Brutstätten/Habitaten
Zur Vermeidung der Beschädigung von Brutstätten ist die Beseitigung alt Fassaden gegebene Brutmöglichkeiten für die Mehrt- und Rauchschwalbe zu ersetzen. Die Ersatzmaßnahmen sind vor Beginn der Abrissarbeiten durchzuführen. Die Herstellung ist entsprechend zu sichern. Als Nistmöglichkeiten sind geeignete Nistmöglichkeiten in Form von Nistkästen in den Fassaden mit zu planen.

Für Fledermäuse sind Brut- bzw. Höhlenkästen in die Fassaden der Gebäude im SO1 - SO6 durchbrechend zu integrieren.

Im Turmdach des nachträglichen Schloßgebäudes ist an der entsprechenden Stelle ein Fledermauseinflug anzulegen das auch größere Tiere den Einflug erlaubt. An der gegenüberliegenden Seite sollten kleinere Einflugöffnungen gaufreiflen werden. Die Einflugöffnungen sind mit Gitter und Gitter 50 kleine Tiere nicht eindringen können.

9. Minderung der Versiegelung
Fuß- und Radwegeflächen sind Schotterrasen sowie die Fassenentsiedlern sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen.

IV. HINWEISE

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

Bewässerungsleitung
Im Rahmen der Erschließungsplan Baugrundsteinbohrungen durchgeführt, welcher als Anlage in die Begründung beigefügt ist.

Bodenschutz
Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.Bei den gekennzeichneten Bereichen (BD), kann die Verpflichtung oder Beseitigung die Bodenschätzung (§ 7 DSchG M-V) in diesen Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Beauftragten der Denkmalschutzbehörde oder des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Flugsicherheitsbelange - Bezugsebene bis 2
Das Plangebiet grenzt an das PFH - Markgebiet Nr. 7 "Teile des Flugplatzes Jasmund" an. Die Verträglichkeit der Planung mit dem PFH - Markgebiet wurde am entsprechenden Fachgebieten geprüft.

Nationalpark Jasmund
Die Gebietsgrenzen des 6 Parkes grenzt an den Nationalpark Jasmund. Das Gebiet ist Bestandteil des Europäischen Netzes besonderer Schutzgebiete Natura2000 und Fortsetzung Jasmund" an. Die Verträglichkeit der Planung mit dem FFH - Gebiet wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bestätigt. Die Verträglichkeit wurde durch eine entsprechende Fachgutachten geprüft.

Fassaden
Die Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk oder Fachwerkkonstruktion zu errichten oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bei bis zu maximal 25 % der Fassadenfläche von diesen Festsetzungen 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 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Hecken zugelassen.
Heckenschnittgehölze grenzen.

Müllboxen
Standplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzugrenzen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

Wurfhöhenungsabstand
Bei einer Begrünung und visuellen Kontrolle der Lagerschaft durch den Grundstückseigentümer ist ein Abstand von 10m zu Bäumen, 5m zu Sträuchern, Kunstgehölzen festgesetzt. Von Beginn der Bauarbeiten ist als Schl das Landschaftspflegeverbandes M-V auf die ehemals militärische Nutzung der Fläche hinzuweisen und eine enge Abstimmung durchführen.

Boden, Bodenschutz
Im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehene Oberboden ist in gesicherter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Er ist wiedergemäß zu lagern und auf Lebart zu erhalten, dass diese Fähringsformen erhalten, Verunreinigungen des Bodens durch Abfälle, Öle und anderen Stoffe sind zu unterbinden. Verdichtete Böden sind vor Beginn der Bauarbeiten durch Bodenlockerung zu entlasten. Die Bodenschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18915 durchzuführen.

Bodenschutzmaßnahmen
Der Oberboden ist bei Bauarbeiten sind gemäß DIN 18915 durchzuführen.

Grundwasserschutzstellen
Der Teil Abstand zum natürlichen ehemaligen Gewässer (TNAH) muss von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden.
Grundwasserschutzstellen

Festsetzungsgrundlagen
Die Festsetzungsgrundlagen ist die Vorlage eines Fachbüchergestaltungsplanes mit erstellte, die Inhalten der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausgangssetzung berücksichtigt (§ 9 LBauO MV i.V.m. § 2 BauNVO)

PLANVERFAHREN

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am [illegible] (BGBl. I S. 2) wird nach § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 370) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme vom [illegible] folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom [illegible]

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am [illegible]

Die Begründung und Landespflegerischen Planung wurde gemäß § 17 Landespflegerungsgesetz ausgelegt worden.

Lohme, den [illegible] — Bürgermeister

Prüfung der Planung betroffener Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Lohme, den [illegible] — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am [illegible] den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Lohme, den [illegible] — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom [illegible] bis [illegible] nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom [illegible] bis [illegible] ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Lohme, den [illegible] — Bürgermeister

Nach der Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, beschlossen.

Lohme, den [illegible] — Bürgermeister

Die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom [illegible] bis [illegible] nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom [illegible] bis [illegible] ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am [illegible] ortsüblich bekanntgemacht.

Lohme, den [illegible] — Bürgermeister

Nach der Z. öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf unverändert nach § 13 BauGB gebilligt. Die von der Auslegung betroffenen Bürger und Behörden wurden mit Schreiben vom [illegible] benachrichtigt.

Lohme, den [illegible] — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen am [illegible] geprüft