

Bebauungsplan Nr. 14 "Parkplatz Hagen" Teil A

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet "Servicezentrum"

Das Sondergebiet dient der Beherbergung von Informations- und Serviceeinrichtungen (Ticketverkauf, Souvenirverkauf etc.), der Etablierung von bedarfsorientierten Gastronomieeinrichtungen, inklusive notwendiger Nebenflächen sowie der Vorrhaltung von sanitären Anlagen.

Zulässig sind:

- Errichtung von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes mit einer max. Gesamtgrundfläche von 1.500 m² zur Beherbergung der o.g. Nutzungen
- Fliegende Bauten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.
- Anlage von weiteren Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr (Bus), inklusive Anlage von überdachten Wartebereichen
- Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich der nicht überbaubaren, begrünten Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen: OK 146 m HN (als Obergrenze)
GR: 1.500 m² (als Obergrenze)
Zahl der Vollgeschosse: II (als Obergrenze)

Überschreitungen der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (wie Schornstein, Aufzüge, technische Aufbauten etc.) sind bis max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

o offene Bauweise.

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Pkw gekennzeichneten Verkehrsfläche sind öffentlich zugängliche Stellplätze, inklusive Zufahrten für PKW, Busse, Krad und/oder Wohnmobile einzurichten.
Ein dauerhaftes Parken bzw. Übernachten mit Wohnmobilen ist unzulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Wohnmobile gekennzeichneten Verkehrsfläche sind Stellplätze für Wohnmobile zum Kurzzeitparken (max. 24 Stunden) zulässig. Ein dauerhafter Aufenthalt mit Wohnmobilen ist ebenso unzulässig wie eine Nutzung der Fläche mit Zelten, Campinghäusern.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche KM1 sind 40 hochstämmige Einzelbäume einer regionaltypischen historischen Obstsorte (SU16-16 cm, 30v, m20) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Bäume sind durch ein langfristiges und fachkundiges Pflegemanagement angemessen geschützt. Die Entwicklungspflege ist für mind. 10 Jahre fachkundig zu gewährleisten. Die Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu wiederholen, wenn sie nach Ablauf von drei Jahren zu Beginn der nächsten Vegetationsperiode nicht angewachsen sind. Die zeichnerisch festgelegten Baustandorte für die Pflanzungen sind einzuhalten. Die Flächen sind durch eine zweijährige Mahd (Juli und September) und Abtransport des Mahdguts dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

6. Grünordnerische Maßnahmen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)

6.1 Vermeidungsmaßnahmen
Alle gemäß zeichnerischer Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen, soweit es die baulichen Zwänge zulassen, gem. DIN 18920, wirksam zu schützen. Sie sind bei Verlust durch gebietsbestimmungen zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil der Nachpflanzung ist eine mind. 3-jährige Entwicklungspflege.

Die vorhandenen Gehölzbestände und Grünflächen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Pkw sind während der Baumaßnahmen wirksam zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern und/oder in den außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan liegenden Graben 26143 abzulassen. Versickerungsmulden sind mittels Raseneinsaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Kompensationsmindernde Maßnahmen

km²
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen des Sondergebietes "Servicezentrum" sind mittels Raseneinsaat zu begrünen und/oder gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Das Anpflanzen gebietsheimischer und standortgerechter Gehölze zur Strukturierung der Fläche ist zulässig. Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist ebenfalls zulässig.

km²
Die öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Hecken und Sträuchern zur Strukturierung der Fläche sowie zum Schutz und zur Abgrenzung der Kompensationsmaßnahme KM1 sind zulässig.

Für die Eingrünung sind in öffentlichen Bereichen giftige Pflanzen zur Anpflanzung nicht zugelassen. Beim Anlegen von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind bestandsschonend durchzuführen.

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Naturdampf-, Niedrigruck- oder Naturdampf-Hochdruck-Lampen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Die Bauarbeiten zur Umsetzung des Vorhabens ist außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (März bis Juli) durchzuführen. Vor der Rodungs- und Fallarbeiten sind die zu fallenden Bäume durch einen Fachgutachter auf Baumhöhlen, die als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für baumbritende Vogel- und Fledermausarten dienen können, zu untersuchen.

2. Hinweise Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Sachen, sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht bzw. wenn Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamt für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücks-eigentümer, sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Funde erkennen. Die Verpflichtung erlischt nach 5 Tagen.

An dem Randtreffen zur L 303 befindet sich ein Mahleisen (Granit) aus vorgeschichtlicher Zeit, der als bewegliches Denkmal registriert ist. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass der Stein bei den Erdarbeiten nicht beschädigt wird. Eine Verlagerung des Steins ist gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Die Findlinge entlang der L303 und auf der öffentlichen Grünfläche sind zu schützen und ihre Lage zu sichern. Eine Positionsveränderung ist nur gestattet um notwendige und sinnvolle Zuwegungen zu ermöglichen. Das Reduzieren der Findlinge ist nicht gestattet.

3. Sonstige Hinweise

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegensteht.

Werbung darf ausschließlich innerhalb des Sondergebietes "Servicezentrum" und der Verkehrsfläche in Form einer gemeinsamen Werbetafel, -säule oder -pylon erfolgen. Die maximale Höhe der Werbetafel beträgt 5,00 m.

Die im B-Plan benannten Flurstücksbezeichnungen, -nummern könnten sich nach infangen der Rechtskraft des Flurenneuordnungsverfahrens ggf. ändern.

Örtliche Bauvorschriften (gem. LBauO M-V)

I. Verkehrsfläche

Der durch das Bauvorhaben hervorgerufene Versiegelungsgrad ist auf ein unbedingt nötiges Mindestmaß zu beschränken.
Der Parkplatz ist in vollversiegelter Bauweise (z.B. Pflaster oder Asphalt) auszuführen. Eine Teilversiegelung (wassergebundene Bauweise) ist ebenfalls zulässig.

II. Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach § 6 LBauO M-V einzuhalten.
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m (§ 6 (5) LBauO M-V). Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

III. Entsorgung der Chemietoiletten der Wohnmobile

Im Bereich der Verkehrsfläche für Wohnmobile ist die Anlage einer Entsorgungsstation für Chemietoiletten der Wohnmobile zulässig. Die Entsorgungsstation ist mit Ausnahme der Zu- und Ableitung als Unterfluranlage anzulegen. Die Entsorgung muss durch ein Abfallunternehmen sichergestellt werden.

IV. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen und Pylonen gem. § 61(11) LBauO M-V sind zulässig. Werbeschilder oder andere Hinweisschilder deren Ansichtsfäche 1m² nicht überschreiten und nicht fest mit dem Boden verankert sind, sind zulässig. Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

V. Brandschutz

Löschwasserentnahmestelle darf nicht mehr als 300 m zum Bauobjekt entfernt sein. Für die Löschwasserbereitstellung wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter (DIN 14230) empfohlen.

VI. Nutzung

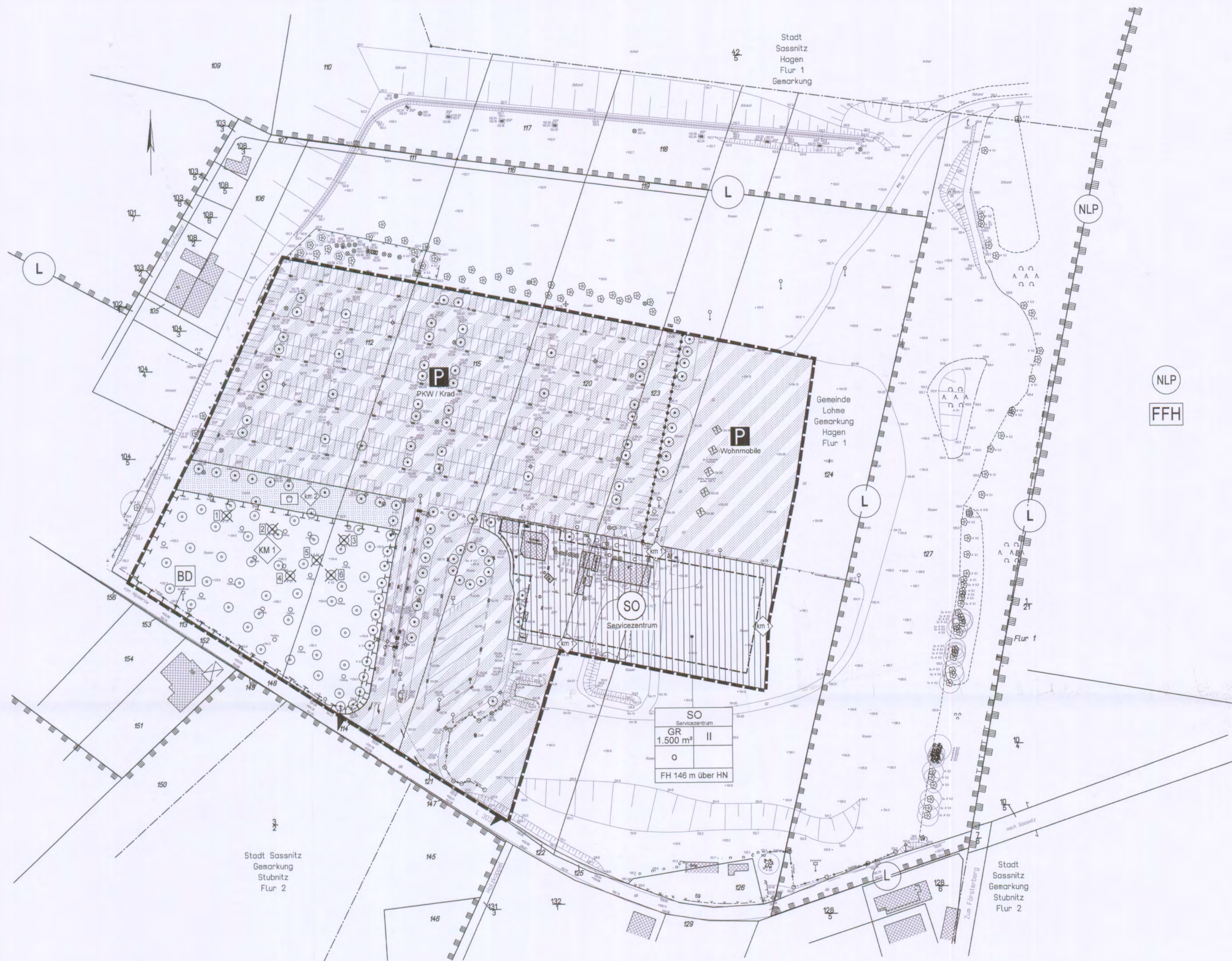
Bestehende Gebäude erhalten nur eine temporäre Nutzungsgenehmigung. Die Genehmigung wird mit Errichtung neuer Gebäude entzogen. Der Zeitpunkt des Rückbaus wird von der Gemeinde Lohme bestimmt.

Zulässige Nutzungen (§ 76):

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, gesundheitliche Zwecke

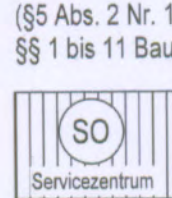
Zulässige Nutzungen für die öffentliche Grünfläche (§ 76):

- Spielplatz



Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



1.4.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

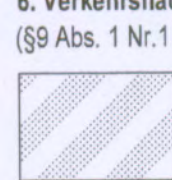
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1.500 m² 2.6 Grundfläche
II 2.7 Zahl der Vollgeschosse
146 m 2.8 OK 146 m HN (Obergrenze)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise
--- 3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 6 BauGB)

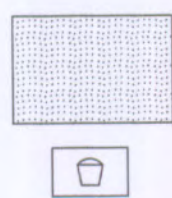


6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

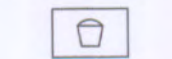
P Öffentliche Parkfläche
P Parkfläche Wohnmobile - Kurzzeitparken - Wohnmobile

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

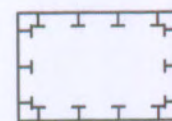


öffentliche Grünfläche



hier: Spielplatz

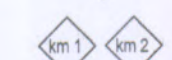
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



hier: Streuobstwiese



Kompensationsmindernde Maßnahmen

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Pflanzung von Bäumen

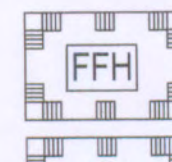


Erhalt von Bäumen

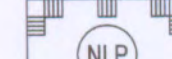


Fallung von Bäumen

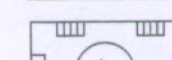
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet Flora, Fauna, Habitat Richtlinie gem. Kartenportal Umwelt 2013



Nationalpark Jasmond gem. Kartenportal Umwelt 2013



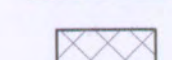
Landschaftsschutzgebiet Ostrügen gem. Kartenportal Umwelt 2013

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich B - Plan Nr. 14 "Parkplatz Hagen"



Gebäude, Bestand

5.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung von unterschiedlichen Parkflächen

Bestand



Mahleisen (registriertes, bewegliches Bodendenkmal)
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

Planung
Setzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Parkplatz Hagen“ der Gemeinde Lohme mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Aufgrund des § 10 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 66 BauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2009 (GS M-V Cl. Nr. 2130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 7.2.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Parkplatz Hagen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushängen des Bebauungsplans vom 12.10.2011 bis 1.11.2011 erfolgt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist benannt worden.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Mit Beschluss vom 6.8.2013 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans genehmigt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 3.9.2013 bis zum 13.9.2013 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist mit dem Bebauungsplan vom 12.10.2011 bis 1.11.2011 erfolgt. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 46 Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.8.2013 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Aufklärung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem Umweltbericht und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 9.1.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und einer Stellungnahme mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 30.1.2014 bis 4.3.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Bebauungsplan und den Hinweisen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Schritt oder zur Niederschrift des Beschlusses bekannt gemacht worden. In der Zeit vom 14.1.2014 bis 3.2.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 46 Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 7.5.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 7.5.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 7.5.2014 genehmigt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festsetzungen am 22.05.2014 entsprechend dem Inhalt des Liegenschaftskataster
Ramin
den 22.05.2014
Unterschrift / Siegel Vermesser
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Gelände der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 27.5.2014 bis 27.6.2014 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 Erscheinen von Entscheidungsansprüchen hingewiesen (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.6.2014 in Kraft getreten.
27.6.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

Übersichtsplan o.M.



THOMAS NIESSEN BDLA Landschafts- und Freiraumarchitektur Sportplatzplanung · Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Billrothstraße 20 c in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen-la.de

STANDORTANGABEN: Gemarkung Hagen, Flur 001, Flurstücke: 112, 115, 123, 124

PLANGRUNDLAGEN: Auszug Geodatenportal vom 25.08.2011

Zeichnung: **Satzungsexemplar**

Bebauungsplan Nr. 14

"Parkplatz Hagen"

Proj.-Nr.: LA 2013-001

Maßstab: 1 : 1000

Leistungsphase: 3

Architekt: Thomas Niessen

bearbeitet: Thomas Niessen

Bauherr: Gemeinde Lohme

Datum: 08.05.2014

Blatt-Nr.: 1.00

H/B = 595 / 930,0 (0,55m²)

Allplan 2006