

Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienhäuser am See" in 18276 Garden

Satzung der Gemeinde Lohmen, Landkreis Güstrow



Grundlage der Vermessung: Wagner / Weinke Ingenieure
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Geprüfter Gutachter für Immobilienbewertung
Beraterstraße 16
18273 Güstrow

ZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGB I. I. S. 58, am 22.01.1991)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - z.B. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung I.1.1
 - SO Sondergebiet für Ferienhäuser (§ 10 BauNVO) siehe textliche Festsetzung I.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - HG Grundfläche 70 m² siehe textliche Festsetzung I.1.2
 - NA Grundfläche 10 m² siehe textliche Festsetzung I.1.2
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung I.1.2
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung I.1.2
 - z.B. TH 3,6 Traufhöhe 3,6 siehe textliche Festsetzungen I.1.2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - E Einzelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - P Parkplatz für Ferienhäuser
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Wasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 (2) 4 und (4), § (1) 13 und (6) BauGB 9)
 - unterirdisch
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - öffentl. Grünflächen öffentlich
 - priv. Grünflächen privat
 - HG Hausgärten
 - BL Bootslegeplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Sträuchern
 - Anpflanzung von Sträuchern
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Gewässerschutzzone im Abstand von 100 m zur Seegrenze
- Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V
 - z.B. DN 45° Dachneigung 45° siehe textliche Festsetzung II.1.1
 - z.B. DN 35°-50° Dachneigung 35°-50° siehe textliche Festsetzung II.1.1
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - unterschiedliche Nutzung
 - UM Grenzlinie von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Planzeichen ohne Normcharakter
 - künftig fortfallende Gebäude
- nachrichtliche Übernahme
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
WA 1: allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist ausgeschlossen
SO: Sondergebiet Ferienhaus, zulässig sind Ferienhäuser nach § 10 (4) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind unzulässig § 12 (6) BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung
Grundfläche GR
Die Größe der Grundfläche für Ferienhäuser, einschließlich Dachüberstände und überdachte Terrassen oder überdachte Freizeitanlagen wird auf maximal 70 m² begrenzt. Die der Nebenanlagen im SO, außer überdachte Stellplätze und Garagen beträgt 10 m² je Ferienhaus § 18 Abs. 1 BauNVO.
Höhe baulicher Anlagen
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der Oberkante des angrenzenden Geländes.
Für Nebengebäude ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Als Traufhöhe sind 3,60 m nicht zu überschreiten.
 - Nebengebäude (§ 14 BauNVO), Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Nebengebäude und Garagen im Wohngebiet sind nur innerhalb der gesondert dargestellten Umgrenzung zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO § 9 (1) 4 und 22 BauGB)
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Grünordnungsmaßnahmen
I.3.1 Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB
Maßnahmen:
1 Im Bereich der Hausgärten ist auf einer Fläche von insgesamt 1.500 m², eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind mindestens 10 standortgerechte, einheimische Hochstammobstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist entsprechend nachzupflanzen. Die Bäume müssen den Qualitätsvorgaben des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und in 1 m Höhe mindestens einen Stammdurchmesser von 12 cm aufweisen. Anstelle einer Pflanzliste wird eine Auswahl vom NABU Deutschland für Streuobstwiesen empfohlenen Sorten beigefügt.
2 Neben dem Sondergebiet ist eine 3 m breite Hecke und zur Einfriedung an der Straße zwischen Lohmen und Garden eine mindestens zweireihige, gemischte, frei wachsende Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Es ist pro 1,5 m Heckenfläche mindestens ein Strauch bzw. eine frei wachsende Heckenpflanze in mindestens zweimal verplanzter Baumschulqualität mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu setzen. Es sind überwiegend die Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
3 Ausführungszeitraum: innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahmen
Pflanzliste Heckenpflanzungen
Wuchshöhe als Strauch 1,25 - 1,50 m (teilweise auch höher):

Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum opulus	Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Wuchshöhe als Strauch 0,80 - 1,00 m:

Cornus sanguinea	Hartrieel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Cytisus scoparius	Besenginstel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes nigrum	Johannisbeere
Berberis vulgaris	Gewöhnlicher Sauerdorn
Clematis vitalba	Wald
 - Grünordnungsmaßnahmen mit Bindung für Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten.
 - Gestaltung
 - Dachform
Dächer im Sondergebiet sind als Satteldächer DN 35° - 50° zulässig, ausgenommen sind die mit 1 und 2 gekennzeichneten Bestandsgebäude.
In den Wohngebieten WA 1 und NG sind Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmhäuser von 35°-50° zulässig, ausgenommen ist das Bestandsgebäude 3 im NG.
 - Gauben
Dachaufbauten sind nur auf maximal 40 % der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig.
 - Fassaden
Im Sondergebiet sind nur Putzfassaden in natürlicher Farbgebung zugelassen. Es sind Putz-, Klinker- und Fachwerkfassaden zulässig.

II.1.4 Einfriedungen

Die Höhe neu zu errichtender Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt. Als Material sind Holz, Metallzäune und Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 24.09.2007 über den Bebauungsplan Nr. 8 "Lindges".
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtsanzeiger" des Amtes Güstrow Land, dem "Amtlichen Bekanntmachungsblatt" am 24.9.2007 erfolgt.
Lohmen, den 22.01.09.
Bürgermeister
- Beteiligung der Bürger
Die Gemeinde Lohmen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB im "Amtsanzeiger" unterrichtet und am 22.01.09 in einer Bürgerversammlung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Lohmen, den 22.01.09.
Bürgermeister
- Beteiligung der TÖB
Die Gemeinde Lohmen hat die wichtigsten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2008 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Lohmen, den 22.01.09.
Bürgermeister
- Entwurfsbeschluss
Die Gemeindevertretung Lohmen hat am 22.01.09 den Entwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 22.01.09 im Amtsanzeiger erfolgt. Die Umbenennung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ferienhäuser am See" wurde auf der Sitzung am 22.01.09 beschlossen.
Lohmen, den 22.01.09.
Bürgermeister
- Offenlegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 22.01.09 bis 22.01.09 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.01.09 im "Amtsanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Lohmen, den 22.01.09.
Bürgermeister
- Abwägung
Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lohmen, den 22.01.09.
Bürgermeister
- Plangrundlage
Der katastermäßige Bestand am 16.11.2008 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Lohmen, den 16.11.2008
Güstrow
Landkreis Güstrow
Kataster- u. Vermessungsamt
Postfach 1400
18264 Güstrow
Tel.: 0399/7 55 92 31 Fax: 7 55 92 80
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.11.08 von der Gemeindevertretung Lohmen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lohmen vom 16.11.08 gebilligt.
Lohmen, den 16.11.08.
Bürgermeister
- Ausfertigung
Im Sondergebietsplan wird hiermit ausgefertigt.
Lohmen, den 16.11.08.
Bürgermeister

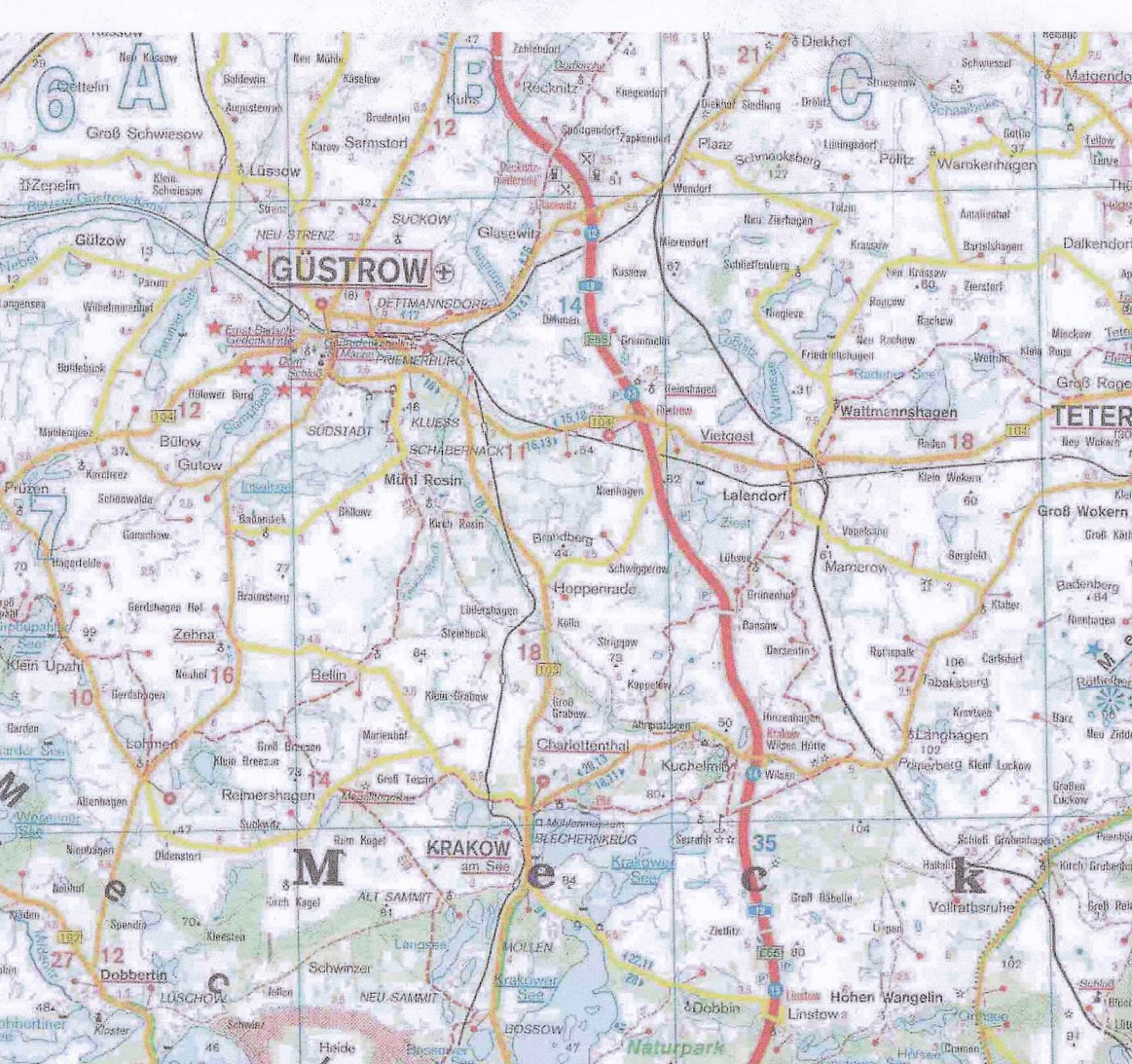
- Bekanntmachung
Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.01.09 im "Amtsblatt der Gemeinde Lohmen" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 22.01.09 in Kraft getreten.
Lohmen, den 22.01.09.
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September, (BGBl. I S. 2414) mit der Änderung vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 2878) und 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. 1993 S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PLanzV 90) vom 18.12.1990 nachrichtlicher Abdruck aus BGB I. I. Nr. 3
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 zuletzt geändert am 23.05.2006
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22)

SATZUNGSBESCHLUSS

Satzung der Gemeinde Lohmen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienhäuser am See"
"Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141 1998 I. S. 137) in der am 22.01.09 geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lohmen vom 16.11.08 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienhäuser am See" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."
Lohmen, den 16.11.08.
Bürgermeister



Gemeinde Lohmen Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienhäuser am See" 18276 Garden

Ingenieurbüro für Bauplanung
Strübing & Zschuckelt
Am Gutshof 1
17168 Thirkow
Tel.: 0399/75 70460
Fax: 0399/75 75982
Maßstab 1 : 500, Datum 17.06.2008