

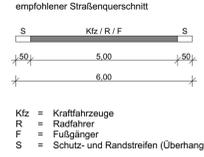
Satzung der Gemeinde Lohmen über den Bebauungsplan Nr. 12 "Werthmannshof" M 1:500

Gemarkung Lohmen
Flur 1
Plangebietgröße 5.165 m²



Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Plangrundlage ist ein Lageplan (DXF-Datei) von NBS Landentwicklung GmbH, Außenstelle Güstrow per Email erhalten am 19.08.2019.



Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der Baulichen Nutzung**
 - Es wird ein **reines Wohngebiet** nach § 3 BauNVO ausgewiesen.
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
 - Ausnahmsweise zulässig sind
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
 - Allgemein zulässig sind weiterhin kleine Betriebe des Beherbergungsgewebes sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - Zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewebes gehören Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (Ferienwohnungen). (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§1 Abs. 6 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Als Ersatz für die Rodung der 6 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume ist in der Regel je Baum ein Ersatzbaum, für die Kastanie an der Nordecke des Plangebiets sind zwei Ersatzbäume in der Qualität HstSTU 16-18 cm auf dem betroffenen Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen" aufzuweisen
 - im Lärmpegelbereich II: mindestens 30 dB
 - im Lärmpegelbereich III: mindestens 35 dB
 - Die maßgebenden Geräusche werden durch den Fahrzeugverkehr auf der Chausseestraße erzeugt. Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten müssen zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Gebäude auf Baufeld 1 sind an den lärm- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
 - Von den Festsetzungen des vorherigen Punktes kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg belastet. Der Bereich darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**

Im Wohngebiet sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Hinweise

- Es ist verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitspflege von Bäumen. (§39 Abs. 5 BNatSchG)
- Grundlage der Festsetzungen ist die Emissions- und Immissionsprognose für Schall des Büros für Schallschutz AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH aus Rostock vom 22.02.2021. Details zu den Berechnungsverfahren und der zugrundeliegenden Daten können dem Gutachten entnommen werden.
- Bei einem möglichen Havariefall des Wasserwerks kann es durch den Einsatz eines Notstromaggregats im Freien zu einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen. Diese Überschreitungen sind von den Anwohnern hinzunehmen.
- Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III der Wasserfassung Lohmen (MV_WSG_2338_07). Eine Bebauung ist möglich, wenn die geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone beachtet und eingehalten werden.

Folgende Nutzungsbeschränkungen werden besonders hervorgehoben:

 - Die anfallenden Schmutzwässer sind in die öffentliche Anlage einzuleiten. Die Abwassertechnischen Anlagen sind entsprechend den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten) zu errichten und zu betreiben.
 - Bei Ölheizungen sind Auflagen zur Trinkwasserschutzzone zu beachten. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage der VAWs-MV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe A WS - Anlagenverordnung - Mecklenburg-Vorpommern) zu erfolgen.
 - Die Einhaltung der RiStWag 2016 (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) ist zwingend erforderlich.
 - Bohrungen für Brauchwassernutzung und Erdwärmelanlagen sind nicht gestattet

Satzung

der Gemeinde Lohmen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Werthmannshof"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussverfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Werthmannshof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Lohmen, den 06.09.2022 Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtskurier Güstrow-Land am 03.04.2019 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 06.12.2019 gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.02. bis 21.02.2020 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.02.2020 im Amtskurier Güstrow-Land und unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 02.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lohmen, den 05.05.2020 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 13.05.2020 bis zum 13.07.2020 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.05.2020 im Amtskurier Güstrow-Land und unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2021 beschlossen die Bezeichnung des Bebauungsplanes von Nr. 4 "Werthmannshof" in Nr. 12 "Werthmannshof" zu ändern. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wurden am 29.04.2021 geprüft.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 27.05.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lohmen, den 02.06.2021 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat erneut in der Zeit vom 10.06.2021 bis zum 12.07.2021 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.06.2021 im Amtskurier Güstrow-Land und unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung mitgeteilt worden.
- Lohmen, den 14.07.2021 Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geister
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/ 51 444
09.12.2021

Die Verfahrensvermerke wurden am 08.09.2022 ergänzt.

Planzeichenerklärung

- Normative Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WR
GRZ 0,4
I
TF: 1; 2
- Reines Wohngebiet
max. zulässige Grundflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse
Textliche Festsetzungen
- Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung hier:
öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung:
Abfallentsorgung
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche
- Wasserflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
Anpflanzung von Sträuchern
Rodung von Bäumen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg
hier: Schutzstreifen beidseitig 2,0 m für Trinkwasserleitung
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze nach Flurmeurordnung
Flurstücksbezeichnung
z.B. 100
- Flurstücksbezeichnung nach Flurmeurordnung
Zaun
- Nachrichtliche Übernahme**
- bauliche Anlagen, vorhanden
- Grenze der Klarstellungsatzung Nr. 3 "Zum Kösteracker" der Gemeinde Lohmen vom Jahr 2019
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Trinkwasserschutzzone I-III
- Elektroleitung der WEMAG Netz GmbH, unterirdisch
Elektroleitung der WEMAG Netz GmbH als Freileitung
- Trinkwasserleitung des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg still zu legen nach Neuanschluss
- Schmutzwasserleitung des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg

Übersichtsplan



Gemeinde Lohmen Bebauungsplan Nr. 12 "Werthmannshof"