

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

Gemarkung Lohmen

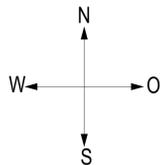
Flur 1

Plangebietsgröße 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. 3736), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichnungsverordnung (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.



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Reines Wohngebiet
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)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet
GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
I max. Zahl der Vollgeschosse
TF: 1; 2 Textliche Festsetzungen

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung hier:
öffentliche Straßenverkehrsfläche

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

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

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze nach Flurneuordnung
Flurstücksbezeichnung
Flurstücksbezeichnung nach Flurneuordnung
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

Satzung

der Gemeinde Lohmen über die 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 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussverfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Werthmannshof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Lohmen, den

Der Bürgermeister

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 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

1.2 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)

1.3 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)

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 und Abs. 6 BauGB)

2.2 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 HaStU 16-18 cm auf dem betroffenen Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w,T}$ in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegelbereich 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 der lärmschutzrelevanten Seite müssen zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Gebäude auf Baufeld 1 sind an den lärm- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

3.2 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.

4. 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)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit der 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)

6. 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

1. Es ist verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch 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)

2. Grundlage der Festsetzungen ist die Emissions- und Immissionsprognose für Schall des Büros für Schallschutz AOU 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.

3. 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.

4. 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 VAW-SfV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe AWs - Anlagenverordnung - Mecklenburg-Vorpommern) zu erfolgen.
- Die Einhaltung der RStWag 2016 (Richtlinien für, bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) ist zwingend erforderlich.
- Bohrungen für Brauchwassernutzung und Erdwärmanlagen sind nicht gestattet

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

09.12.2021

Die Verfahrensvermerke wurden am2022 ergänzt.

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:10.000



Gemeinde Lohmen Bebauungsplan Nr. 12 "Werthmannshof"

Entwurf für Satzungsbeschluss