

SATZUNG DER GEMEINDE LOHME

über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Schloss Ranzow".

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 8 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.10.2015 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Schloss Ranzow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEIL B - Text

Ergänzungen gegenüber den bisherigen textlichen Festsetzungen sind in fett kursiv gesetzt, Streichungen als solche sichtbar belassen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) SO Feriengebiet (§ 11 BauNVO)
- Das SO Feriengebiet dient der Ansiedlung touristischer Nutzungen und ergänzend dem Wohnen. Zulässig sind:- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, -Wohngebäude,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1, Nr.3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe ist mit max. 9,00 m über der Höhe der das Gebäude erschließenden Straße festgesetzt.

(3 Grünflächen)

Grünfläche "Gärten privat"

In der Grünfläche „Gärten privat“ ist die Anlage von Zier- und Nutzgärten zulässig.

4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12, Abs. 1 BauNVO, § 14 BauNVO)

Je Wohneinheit sind maximal zwei Garagen zulässig. Sonstige Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m² umbauten Raum und 2,3 m 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)

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich weiche Bedachungen (gem. LBauO M-V) (Schilfrohr) oder Bieberdoppelschwanzendeckungen in rot/rotbraun nicht glänzend zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon unberührt.

Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Die Einzel- und Gesamtlänge aller Gauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte darf je Gebäude max. 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebelseiten einzuhalten ist.

Fassaden

Die Fassaden sind in Ziegelbauweise oder Fachwerkbauweise zu errichten oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bei bis zu maximal 20% der jeweiligen Fläche von der vorgezeichneten Fläche abgewichen werden. Glänzende, stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen

Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin beträgt die zulässige Höhe der Einfriedigungen 1,00 m. Hiervon ausgenommen sind Wohnhausgärten, die an die Haupterschließungsstraße grenzen.

Müllboxen

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und anzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 20 und 25 BauGB)

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Die Grün- und Freiflächen sind auch nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dies beinhaltet vor allem die Anlagen von Saumbiotopen entlang bestehender und zu erhaltenden Gehölzstrukturen bzw. extensiv gepflegten Wiesenbereichen.

1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für eine Fläche von 15m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen zu begrünen. Ist der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche größer als 300m², ist ein heimischer Baum oder ein Obststamm (Mindestqualität H. 3xv. 16-18) zu pflanzen.

(2 Gestaltung der privaten Grünfläche „Sportanlage“)

(3 Zu erhaltende Einzelbäume und andere Gehölze)

(4 Bindung für Bepflanzung)

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

(5 Zu erhaltender Gewässerbereich)

(6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

(7 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

(8 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Brutmöglichkeiten)

9 Minderung der Versiegelung

Fuß- und Radwege, Stellplatzflächen sowie die Feuerwehrzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen.

IV. Hinweise

Baugrunduntersuchung

Zum Bebauungsplan wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, welcher als Anlage an die Begründung dokumentiert sind.

Bodendenkmale

Im Bereich der Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Munitionsbergungsdienst

Bei einer Begehung und visuellen Kontrolle der Liegenschaft durch den Munitionsbergungsdienst wurden keine Kampfmittel bzw. Fragmente von Kampfmitteln festgestellt. Vor Beginn der Bauarbeiten ist aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes MV auf die ehemals militärische Nutzung der Fläche hinzuweisen und eine aktenkundige Belehrung durchzuführen.

Boden, Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterbleiben. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- und Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Oberboden tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gemäß den technischen Regeln der Ländearbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren.

Minderung der Eingriffe während der Bauphase

Grundsätzlich ist zur Vermeidung unnötiger Eingriffe während der Bauphase der Baubereich einschließlich Bereiche der Baustelleneinrichtung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Unversiegelte Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen während der Bauzeit nicht in Anspruch genommen werden.

Freiflächengestaltungsplan

Bei der Bauantragsstellung ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich, der inhaltlich die Festsetzungen und die Außengestaltung berücksichtigt (§ 8 LBauO M-V i.V.m. § 2 BauprüfV).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.11.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 3.2.2015 bis 20.2.2015 erfolgt.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 19.2.2015 bis 12.3.2015 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 3.2.2015 bis 20.2.2015 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 12 BauGB mit Schreiben vom 10.2.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme informiert worden.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 6.11.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung ist bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.3.2015 bis 17.4.2015 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 Freigang 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 12.2.2015 bis 17.3.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 19.10.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 21.7.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.7.2015 gebilligt.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 17.10.2015 entsprechen des Liegenschaftskataster.

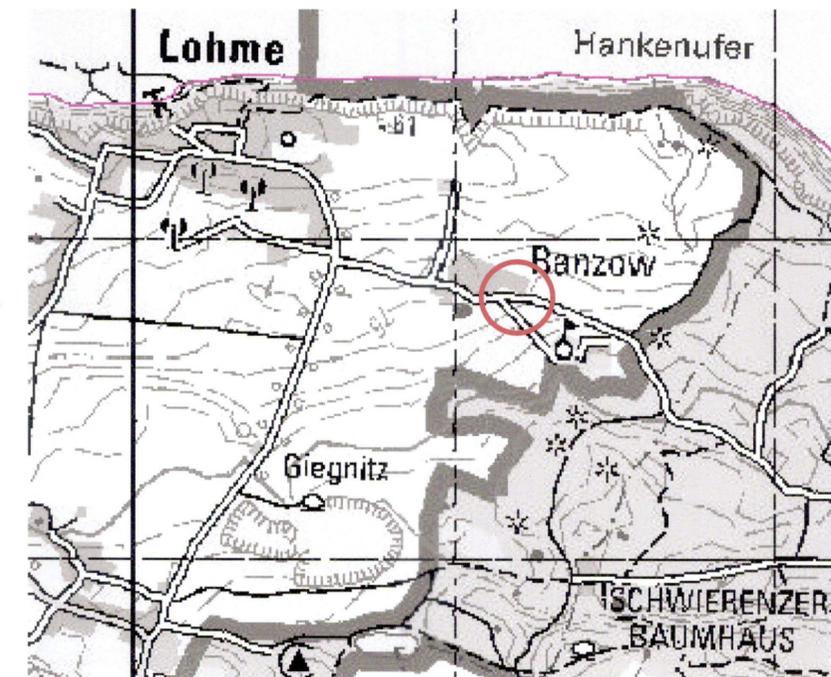
Bergau den, 17.10.15 Unterschrift/ Siegel Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lohme den, 19.10.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 12.2.2015 bis 17.3.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung des Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Beantragungen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.10.2015 in Kraft getreten.

Lohme den, 11.11.2015 M.-Ogilvie - Der Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Lohme / Rügen
1. Ergänzung
des Bebauungsplanes
Nr. 4
"Schloss Ranzow"
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzungsfassung