

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen
I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
I.1.1) WA „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO
Abweichend von § 4 (2, 3) BauNVO sind nicht zulässig: die Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser / -wohnungen (§ 1 (5, 6, 9) BauNVO).
I.1.2) WR „Reine Wohngebiete“ gem. § 3 BauNVO
Abweichend von § 3 (2, 3) BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Entgegen Satz 1 sind Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (vgl. § 13a BauNVO) ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5, 6, 9) BauNVO).
I.1.3) Überschreitung GRZ (§ 19 (4) BauNVO)
Im WR-Gebiet darf die GRZ zusätzlich zu der Regelung nach § 19 (4) BauNVO durch die Befestigung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (GFLR 1), überschritten werden.

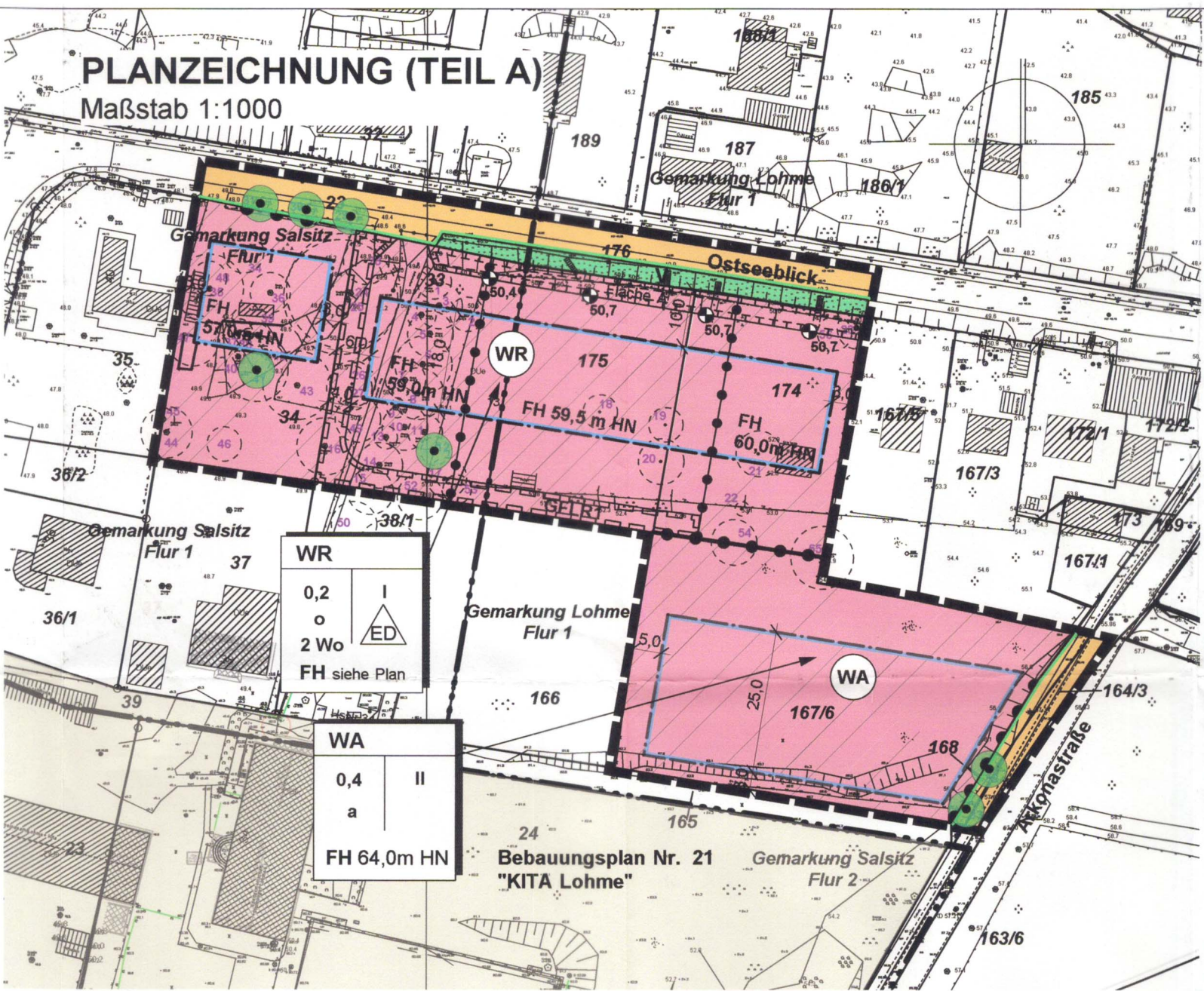
I.2) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis zu 20 m Länge errichtet werden.
I.2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)
Eine Überschreitung der seitlichen und der straßenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden im Sinne des §14 BauNVO sowie oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5m einhalten. Bei einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie mit Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 3m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Rechtmäßige Bestandsgebäude und sonstige bestehenden baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, sind von dieser Regelung ausgenommen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
I.3.1) Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.
I.3.2) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.
I.3.3) Erhalt der natürlichen / vorhandenen Geländeoberfläche und Heckenpflanzung Fläche A (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
Das natürlich vorhandene Gelände auf der Fläche darf nicht verändert werden. Entlang der Böschungskante ist eine einreihige Laubgehölzhecke mit einer Höhe von mind. 1,2 m zu pflanzen. Die Anlage von Fußwegen mit max. 1,0 m Breite als Treppen ist zulässig.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen
I.4.1) Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Breite von maximal 3,5m zulässig.
I.4.2) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
Die Fläche GFLR 1 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 33 Flur 1 Gemarkung Salsitz sowie 175 und 174 Flur 1 Gemarkung Lohme zu belasten.

II) Örtliche Bauvorschriften
II.1) Dachgestaltung
Hauptgebäude im WR-Gebiet sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 35 und 48 Grad zu errichten. Im WA-Gebiet muss die Dachneigung von Hauptgebäuden mind. 17 Grad betragen.
Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe von mind. 0,5 m sowie zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III) Hinweise
III.1) Bodenfunde
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).
III.2) Artenschutz
Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Eine artenschutzrechtlich konforme Umsetzung ist in diesem Fall möglich, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang evtl. auch unter Berücksichtigung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 (5) BNatSchG). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.
Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden wird hingewiesen.



VERFAHRENSVERMEKE

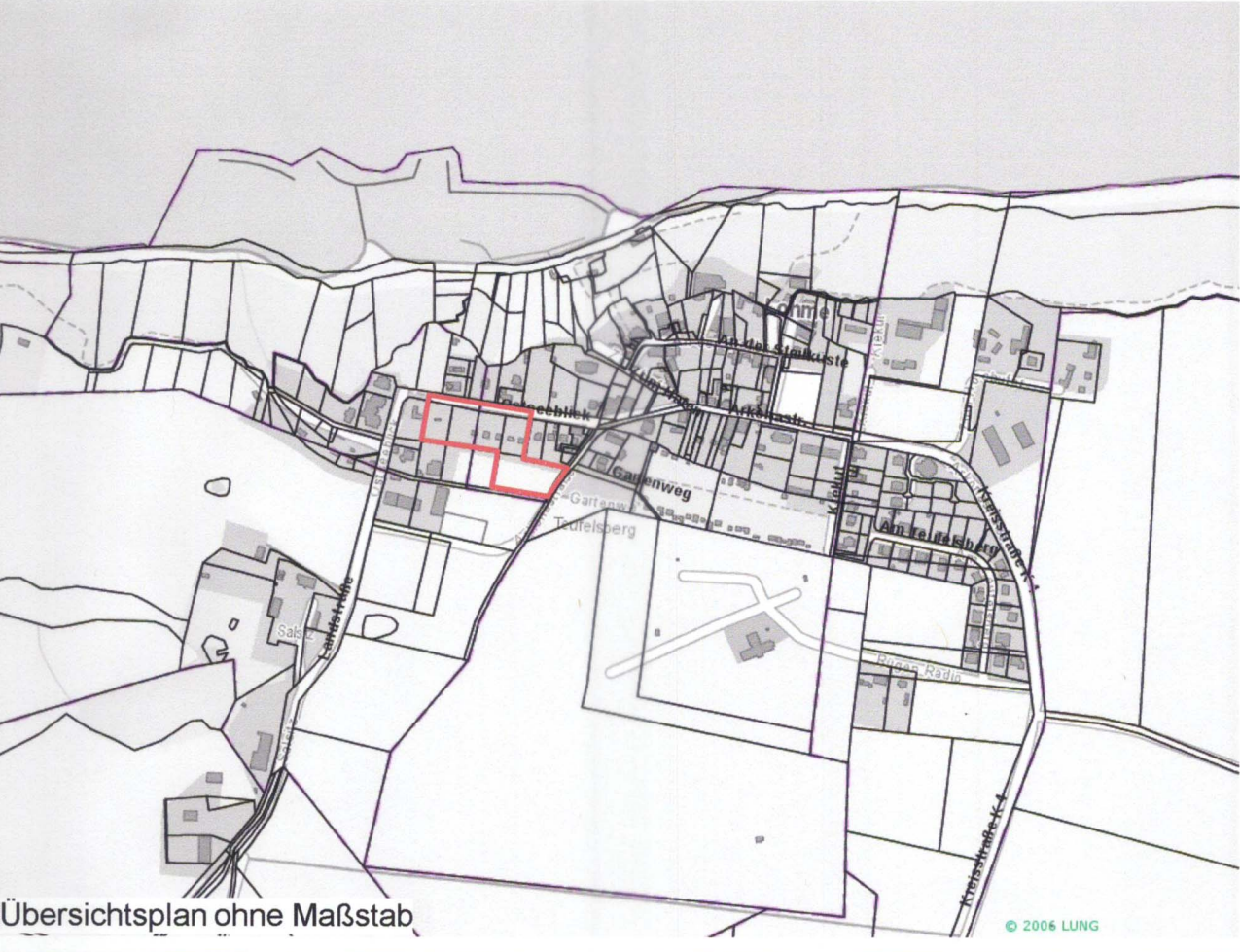
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 19.09.2019 bis 7.10.2019 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 10.6.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen vom 20.07.2020 bis 04.08.2020 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 01.07.2020 bis 21.07.2020 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 9.7.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.08.2020 bis 08.09.2020 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 ausgelegen. 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 17.7.2020 bis 7.8.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 17.7.2020 bis 7.8.2020 veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 22.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 22.12.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.12.2020 gebilligt.
9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 12.12.2021 entsprechen dem Liegenschaftskataster.
10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
11. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 19.01.2021 bis 29.01.2021 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.01.2021 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 22 "Arkonablick Lohme" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Arkonablick Lohme" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV		6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB : §§ 1-11 BauNVO)		06.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
01.01.02 WR REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO)		06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
01.01.03 WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)		06.04.00 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		13. SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL		13.02.02 hier: BÄUME - Erhaltung
02.07.00 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß		13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT mit: HÖHENLAGE GELÄNDE (= natürliche Geländehöhe) n Metern HN
02.08.00 FH 51,0m HN FIRSHÖHE als Höchstmaß in Metern über HN		15. SONSTIGE PLANZEICHEN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS- RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
03.01.00 o OFFENE BAUWEISE		15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
03.01.04 ED NUR EINZEL- UND DOPPEL- HÄUSER ZULÄSSIG		15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE		15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS BAULICHER NUTZUNG
03.05.00 BAUGRENZE		
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
09.00.00 v hier: Zweckbestimmung Verkehrsgrün öffentlich		



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

Gemeinde Lohme
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 22
"Arkonablick Lohme"
als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht
Satzungsfassung