

Satzung der Gemeinde Lohme über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Ferienhausgebiet "Am Sonnenberg"

Maßstab 1:1 000

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 10 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet Ferienhaus sind nur Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sowie die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

(2) Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe Null (HN), bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a l. v. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

(1) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „K 1“ ist eine 10 m breite, mehrreihige Hecke anzupflanzen. Es sind folgende Gehölzarten mit einem Anteil von je 10% als leichte Sträucher 80-100 zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Der Abstand beträgt zwischen den Reihen 1,5 m und zwischen den Pflanzen 1,0 m. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Folgende Pflanzenarten werden als Heister verwendet: Fagus sylvatica (Rotbuche), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (gewöhnliche Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche).

Folgende Pflanzenarten werden als Sträucher verwendet: Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere).

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Leitungsrecht „Regenwasserkanal“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der Anlieger zur Sicherung einer Regenwasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von 4 Metern zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen. Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig. Im Bereich der Flächen für die Abwasserbeseitigung ist die zusätzlich als Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche zugunsten des ZWAR zur Sicherung der Unterhaltung der Kläranlage zu belasten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 v. m. § 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Dabei darf die Einfriedung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

(2) Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(4) Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dächer der Hauptgebäude sind in den Baugruben nur zulässig als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalddächer. Die Dächer der Nebengebäude können auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

(5) Auf den Grundstücken ist das Oberflächenwasser über einen, mit dem versickerungsfähigen Untergrund in Verbindung stehenden Sickerschacht zu versickern.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden kann.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauauftragnehmer des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Trinkwasserschutzzone
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise

Plangrundlage:

Als Plangrundlage wurde der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Norbert Bolt, Mönchstraße 46 in 18439 Stralsund, mit Stand vom 16.08.2006 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden der Katasterkarte (M: 1 : 5.010) entnommen, graphisch eingepasst und dienen nur Übersichtszielen.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist über das im Plangebiet liegende Gewässer (auf dem Flurstück 39/2) sichergestellt.

Trinkwasserschutz:

Heiztanks sind entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) zu errichten und zu betreiben. Die Nutzungsbeschränkungen der DVGW-Regelwerke W101 und W 103 sind zu beachten.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches:

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „K 2“ ist auf dem steil zum Bach hin abfallenden Hang ein Buchenwald zu entwickeln. Die Neuwaldbildung schließt an den nordwestlich des Plangebietes liegenden Buchenwald an. Entlang des Bachlaufes ist die vorhandene Baumreihe aus Eschen nach Osten hin zu verlängern. Der Wald wird mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% angelegt. Die Sukzessionsflächen liegen in erster Linie im Bereich des Baches. Die Waldfläche erhält nach Süden hin einen 3 m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Leichte Heister 1x verpflanzt für den Kernbereich
- 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel
Die Heister werden in Gruppen von etwa 25 m² derselben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt gepflanzt. Die Sträucher werden in Gruppen von 5-10 Pflanzen derselben Art gepflanzt. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.08.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 07.09.2006 bis zum 25.09.2006.

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



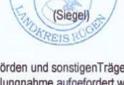
Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



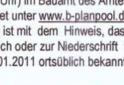
Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011

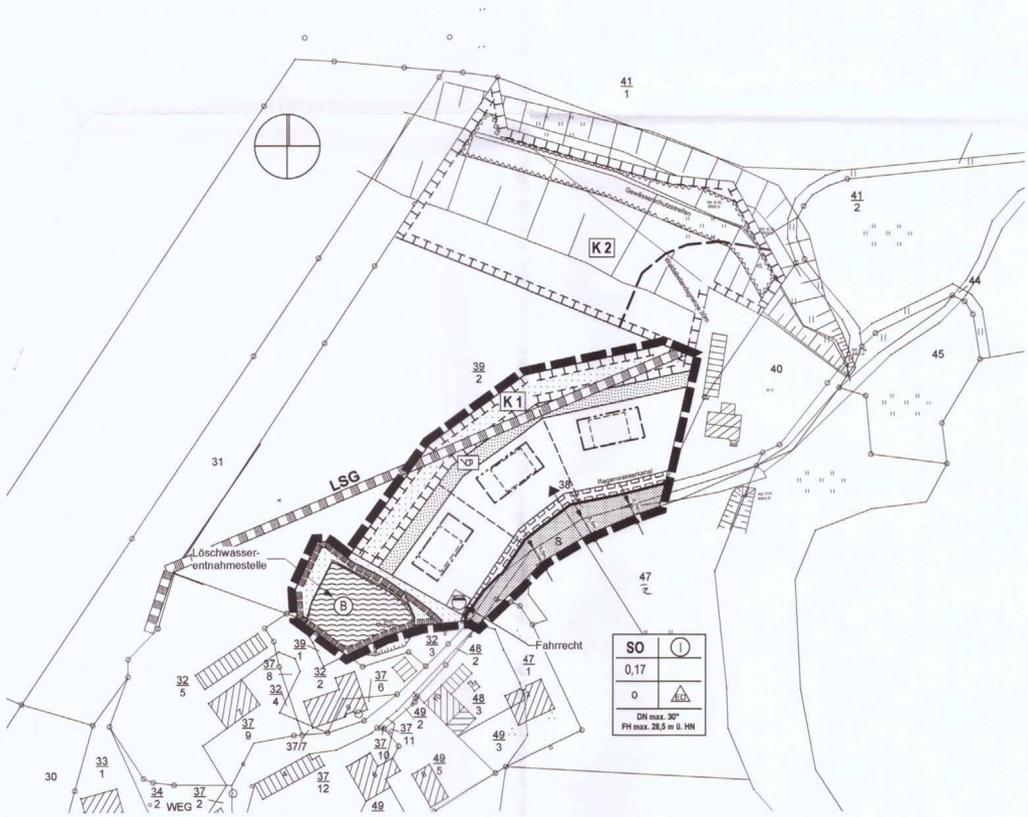


Ogilvie, Bürgermeister

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB und §§ 1, 4, 10 und 11 BauNVO)

SO Sondergebiet Ferienhaus (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,17 Grundflächenzahl
 ① Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwingend
 FH maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen - Hausgarten

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Geschütztes Biotop gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V

LSG Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Gewässerschutzstreifen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenze, vermarktete Grenzpunkte

Flurstücksgrenze, unvermarktete Grenzpunkte

Nummer des Flurstücks

mögliche Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück

8. Der katastermäßige Bestand am 19.05.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 5.010 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 7.11.2011



H. O. ...
 öffentlich bestellter Vermesser

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.2011 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2011 gebilligt.

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

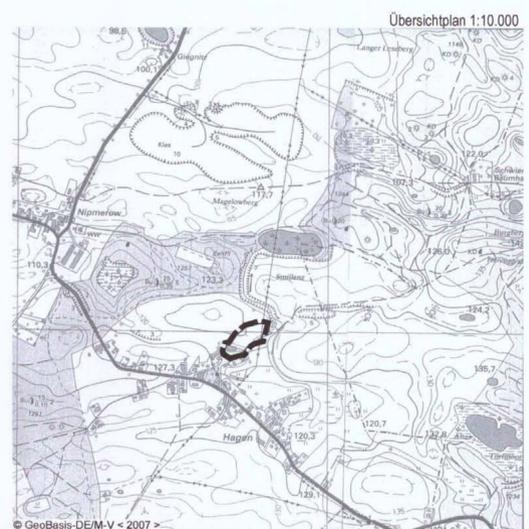
12. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 07.11.11 bis zum 27.12.11 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 29.11.11 in Kraft getreten.

Lohme, den 8.11.2011



Ogilvie, Bürgermeister

Gemeinde Lohme Landkreis Rügen



© GeoBasis-DE/M-V < 2007 >
 Top-Karte: 52-A-C-2-Nipmerow Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern
 Nutzungsgenehmigung durch das Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen mit Schreiben vom 03.03.2011

Bebauungsplan Nr.7 Ferienhausgebiet "Am Sonnenberg"

Regionalentwicklung Kreisplanning 74
 Bau/Planung 1845 Stralsund
 Landschaftsplanung Tel.: 03831-280522
 Fernwartung Fax: 03831-280523

