

Bebauungsplan Nr. 14 "Parkplatz Hagen" Teil A

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet "Servicezentrum"

Das Sondergebiet dient der Beherbergung von Informations- und Serviceeinrichtungen (Ticketverkauf, Souvenirverkauf etc.), der Etablierung von bedarfsorientierten Gastronomieeinrichtungen, inklusive notwendiger Nebenfunktionen sowie der Vorfaltung von sanitären Anlagen.

Zulässig sind:

- Errichtung von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes mit einer max. Gesamtgrundfläche von 1.500 m² zur Beherbergung der o.g. Nutzungen.
- Fliegende Bauten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.
- Anlage von weiteren Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr (Bus), inklusive Anlage von überdachten Wartebereichen
- Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich der nicht überbaubaren, begrenzten Grundstücksflächen

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

Höhe der baulichen Anlagen: OK 146 m HN (als Obergrenze)
GR: 1.500 m² (als Obergrenze)
Zahl der Vollgeschosse: II (als Obergrenze)

Überschreitungen der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzüge, technische Aufbauanteile etc.) sind bis max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Pkw gekennzeichneten Verkehrsfläche sind öffentlich zugängliche Stellplätze, inklusive Zufahrten für PKW, Busse, Krad und/ oder Wohnmobile einzurichten. Ein dauerhaftes Parken bzw. Übernachten mit Wohnmobilen ist unzulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Wohnmobile gekennzeichneten Verkehrsfläche sind Stellplätze für Wohnmobile zum Kurzzeit-parken (max. 24 Stunden) zulässig. Ein dauerhafter Aufenthalt mit Wohnmobilen ist ebenso unzulässig wie eine Nutzung der Fläche mit Zelt-, Campinghäusern.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche KM1 sind 40 hochstammige Einzelbäume einer regionaltypischen historischen Obstsorte (SU15/18 cm, 300 m²) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Bäume sind durch ein langfristiges und fachkundiges Pflegemanagement artgerecht zu pflegen. Die Entwicklungspflege ist für mind. 10 Jahre fachkundig zu gewährleisten. Die Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu wiederholen, wenn sie nach Ablauf von drei Jahren zu Beginn der nächsten Vegetationsperiode nicht angewachsen sind. Die zeichnerisch festgelegten Baumstandorte für die Pflanzungen sind einzuhalten. Die Flächen sind durch eine zweischürige Mahd (Juli und September) und Abtransport des Mahdguts dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

6. Grünordnerische Maßnahmen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)

6.1. **Verdichtungsmaßnahmen**
Alle gemäß zeichnerischer Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen, soweit es die baulichen Zwänge zulassen, gem. DIN 18520, wirksam zu schützen. Sie sind bei Verlust durch gebietsheimische und standorttypische Gehölze entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bestandteile der Nachpflanzung ist eine mind. 3-jährige Entwicklungspflege.

Die vorhandenen Gehölzbestände und Grünflächen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Pkw sind während der Baumaßnahmen wirksam zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (gem. § 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern und/oder in den außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan liegenden Graben 2643 abzuleiten. Versickerungsmulden sind mittels Raseneinsatz zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2. Kompensationsmindernde Maßnahmen

km1
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 16 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen des Sondergebietes "Servicezentrum" sind mittels Raseneinsatz zu begrünen und/oder gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Das Anpflanzen gebietsheimischer und standortgerechter Gehölze zur Strukturierung der Fläche ist zulässig. Die Anlage eines Kinderspielfeldes ist ebenfalls zulässig.

km2
Die öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Hecken und Sträuchern zur Strukturierung der Fläche sowie zum Schutz und zur Abgrenzung der Kompensationsmaßnahme KM1 sind zulässig.

Für die Eingrünung sind in öffentlichen Bereichen giftige Pflanzen zur Anpflanzung nicht zugelassen. Beim Anlegen von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden, Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind bestandschonend durchzuführen.

7. Nachträgliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. **Alterschutz**
Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-, Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Ungeachtet abstrahlender oder nach oben gerichteter Leuchten (z.B. Lichtleuchten, Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Die Bauarbeiten zur Umsetzung des Vorhabens ist außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (März bis Juli) durchzuführen. Vor der Rodungs- und Fällarbeiten sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf Baumhöhlen, die als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für baumbrütende Vogel- und Fledermausarten dienen können, zu untersuchen.

2. **Hinweise Bodendenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Sachen, sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DStGH M-V ein öffentliches Interesse besteht bzw. wenn Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamt für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer, sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Funde erkennen. Die Verpflichtung erlischt nach 5 Tagen.

An dem Randstreifen zur L 303 befindet sich ein Mahlestein (Granit) aus vorgeschichtlicher Zeit, der als bewegliches Denkmal registriert ist. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass der Stein bei den Erdarbeiten nicht beschädigt wird. Eine Verlagerung des Steins ist gemäß § 7 Abs. 1 DStGH M-V genehmigungspflichtig.

Die Findlinge entlang der L303 und auf der öffentlichen Grünfläche sind zu schützen und ihre Lage zu sichern. Eine Positionsveränderung ist nur gestattet um notwendige und sinnvolle Zuwegungen zu ermöglichen. Das Reduzieren der Findlinge ist nicht gestattet.

3. **Sonstige Hinweise**
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegensteht.

Werbung darf ausschließlich innerhalb des Sondergebietes "Servicezentrum" und der Verkehrsfläche in Form einer gemeinsamen Werbetafel, -säule oder -pylon erfolgen. Die maximale Höhe der Werbeanlage beträgt 5,00 m.

Die im B - Plan benannten Flurstücksbezeichnungen, -nummern können sich nach erlangen der Rechtskraft des Flurenneuerungsverfahrens ggf. ändern.

Örtliche Bauvorschriften (gem. LBAuO M-V)

I. Verkehrsfläche

Der durch das Bauvorhaben hervorgerufene Versiegelungsgrad ist auf ein unbedingt nötiges Mindestmaß zu beschränken. Der Parkplatz ist in vollversiegelter Bauweise (z.B. Pflaster oder Asphalt) auszuführen. Eine Teilversiegelung (wassergebundene Bauweise) ist ebenfalls zulässig.

II. Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach § 6 LBAuO M-V einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m (§ 6 (5) LBAuO M-V) Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

III. **Entsorgung der Chemietoiletten der Wohnmobile**
Im Bereich der Verkehrsfläche für Wohnmobile ist die Anlage einer Entsorgungsstation für Chemietoiletten der Wohnmobile zulässig. Die Entsorgungsstation ist mit Ausnahme der Zu- und Ableitung als Unterfluranlage anzulegen. Die Entsorgung muss durch ein Abfallunternehmen sichergestellt werden.

IV. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen und Pylonen gem. § 61(11) LBAuO M-V sind zulässig. Werbeschilder oder andere Hinweisschilder deren Ansichtsfäche 1m² nicht überschreiten und nicht fest mit dem Boden verankert sind, sind zulässig. Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

V. Brandschutz

Löschwasserentnahmestelle darf nicht mehr als 300 m zum Bauobjekt entfernt sein. Für die Löschwasserbereitstellung wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter (DIN 14230) empfohlen.

VI. Nutzung

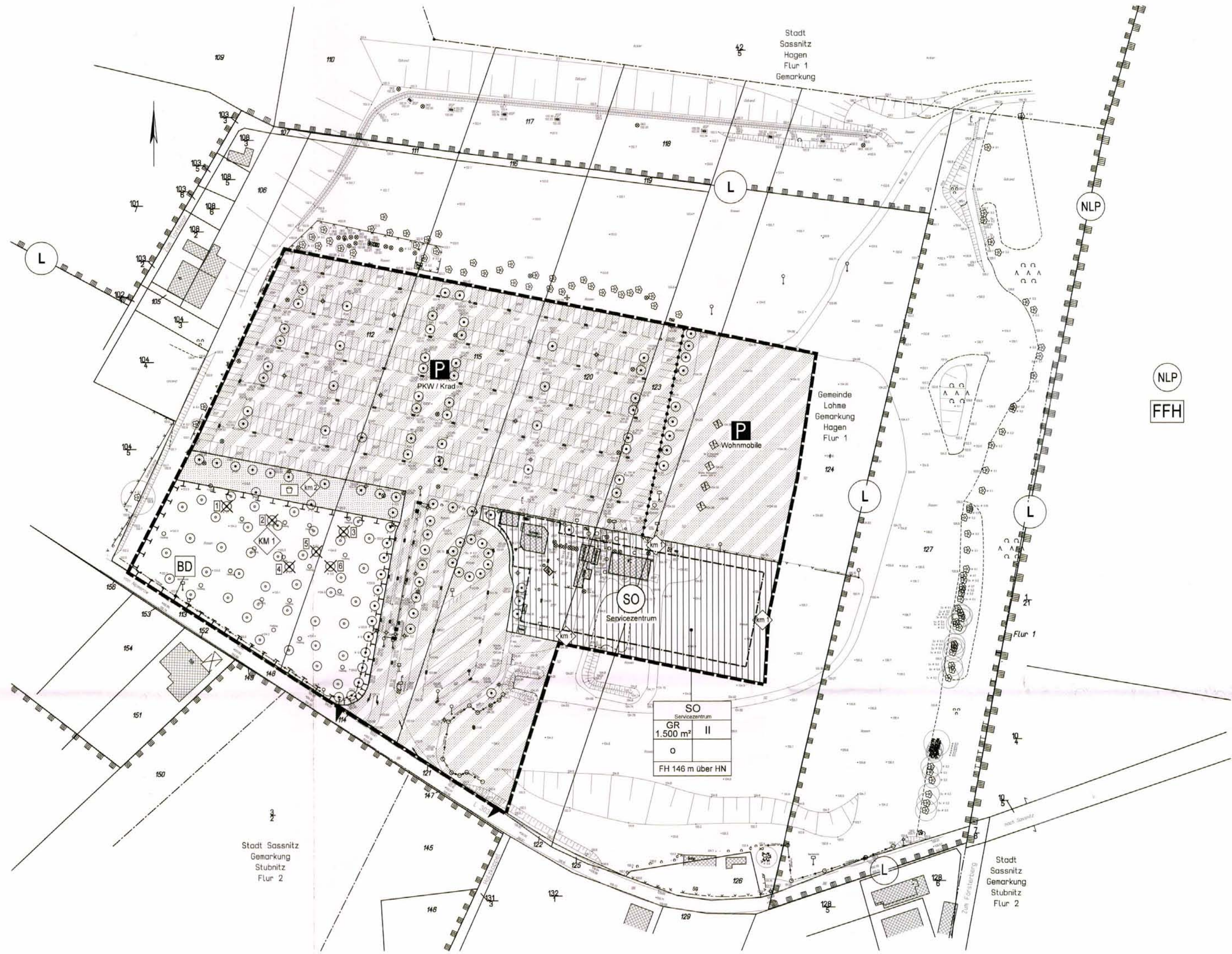
Bestehende Gebäude erhalten nur eine temporäre Nutzungsgenehmigung. Die Genehmigung wird bei Errichtung neuer Gebäude entzogen. Der Zeitpunkt des Rückbaus wird von der Gemeinde Lohme bestimmt.

Zulässige Nutzungen (§ 76)

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, gesundheitliche Zwecke

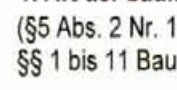
Zulässige Nutzungen für die öffentliche Grünfläche (§ 76)

- Spielplatz



Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 bis 11 BauNVO)



1.4.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

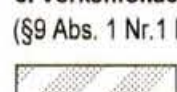
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GR 1.500 m² 2.6 Grundfläche
II 2.7 Zahl der Vollgeschosse
146 m 2.8 OK 146 m HN (Obergrenze)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise
--- 3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 6 BauGB)

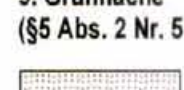


6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche
P Parkfläche Wohnmobile - Kurzzeitparken - Wohnmobile

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

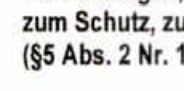
9. Grünfläche (§§ Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



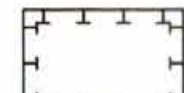
hier: Spielplatz



13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



hier: Streubstutze



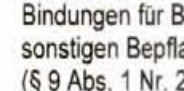
Kompensationsmindernde Maßnahmen



13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Pflanzung von Bäumen

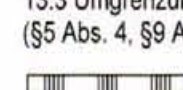


Erhalt von Bäumen



Fällung von Bäumen

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§§ Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



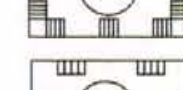
Schutzgebiet Flora, Fauna, Habitat Richtlinie gem. Kartportal Umwelt 2013



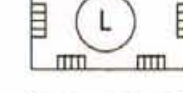
Nationalpark Jasmond gem. Kartportal Umwelt 2013



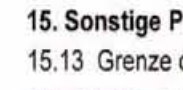
Landschaftsschutzgebiet Oströgen gem. Kartportal Umwelt 2013



Geltungsbereich B - Plan Nr. 14 "Parkplatz Hagen"



Gebäude, Bestand



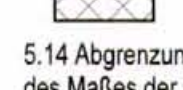
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



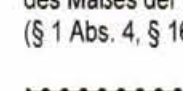
Abgrenzung von unterschiedlichen Parkflächen



Mahlestein (registriertes, bewegliches Bodendenkmal)



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

Präambel
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Parkplatz Hagen" der Gemeinde Lohme mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufgrund des § 10 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 LBAuO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GS M-V GL Nr. 2130-6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 7.5.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Parkplatz Hagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.10.2011 bis 1.11.2011 erfolgt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

02 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde hat den Bebauungsplan am 27.5.2014 genehmigt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

03 Mit Beschluss vom 6.8.2013 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes genehmigt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

04 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch die Bürgerbeteiligung vom 9.9.2013 bis zum 13.9.2013 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.1.2014 bis 3.2.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im gemeinfreien Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

05 Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltverträglichkeit aufgefordert.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

06 Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem Umweltbericht, gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

07 Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 9.1.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

08 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und einer Stellungnahme mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 30.1.2014 bis 4.3.2014 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 ausliegen. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 24 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 LBAuO M-V) und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 24 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.6.2014 in Kraft getreten.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

09 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise der Anwohner Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 7.5.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

10 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 7.5.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 7.5.2014 gebilligt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

11 Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 22.05.2014 entsprechend dem Inhalt des Liegenschaftskataster.
Ramin
den 22.05.2014
Unterschrift / Siegel Verweser

12 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
27.5.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

13 Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer verwahrt wird, sind den Bürgern von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 26.6.2014 bis 26.6.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 24 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 LBAuO M-V) und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 24 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.6.2014 in Kraft getreten.
27.6.2014
Lohme, den
Der Bürgermeister

Übersichtsplan o.M.



THOMAS NIESSEN BDLA

Landschafts- und Freiraumarchitektur
Sportplatzplanung · Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Billrothstraße 20 c in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen-la.de

STANDORTANGABEN: Gemarkung Hagen, Flur 001, Flurstücke: 112, 115, 123, 124
PLANGRUNDLAGEN: Auszug Geodatenportal vom 25.08.2011

Zeichnung:	Satzungsexemplar Bebauungsplan Nr. 14 "Parkplatz Hagen"	Proj.-Nr.: LA 2013-001
Architekt:	Thomas Niessen	Maßstab: 1:1000
bearbeitet:	Thomas Niessen	Leistungsphase: 3
Bauherr:	Gemeinde Lohme	Blatt-Nr.: 100
Datum:	08.05.2014	