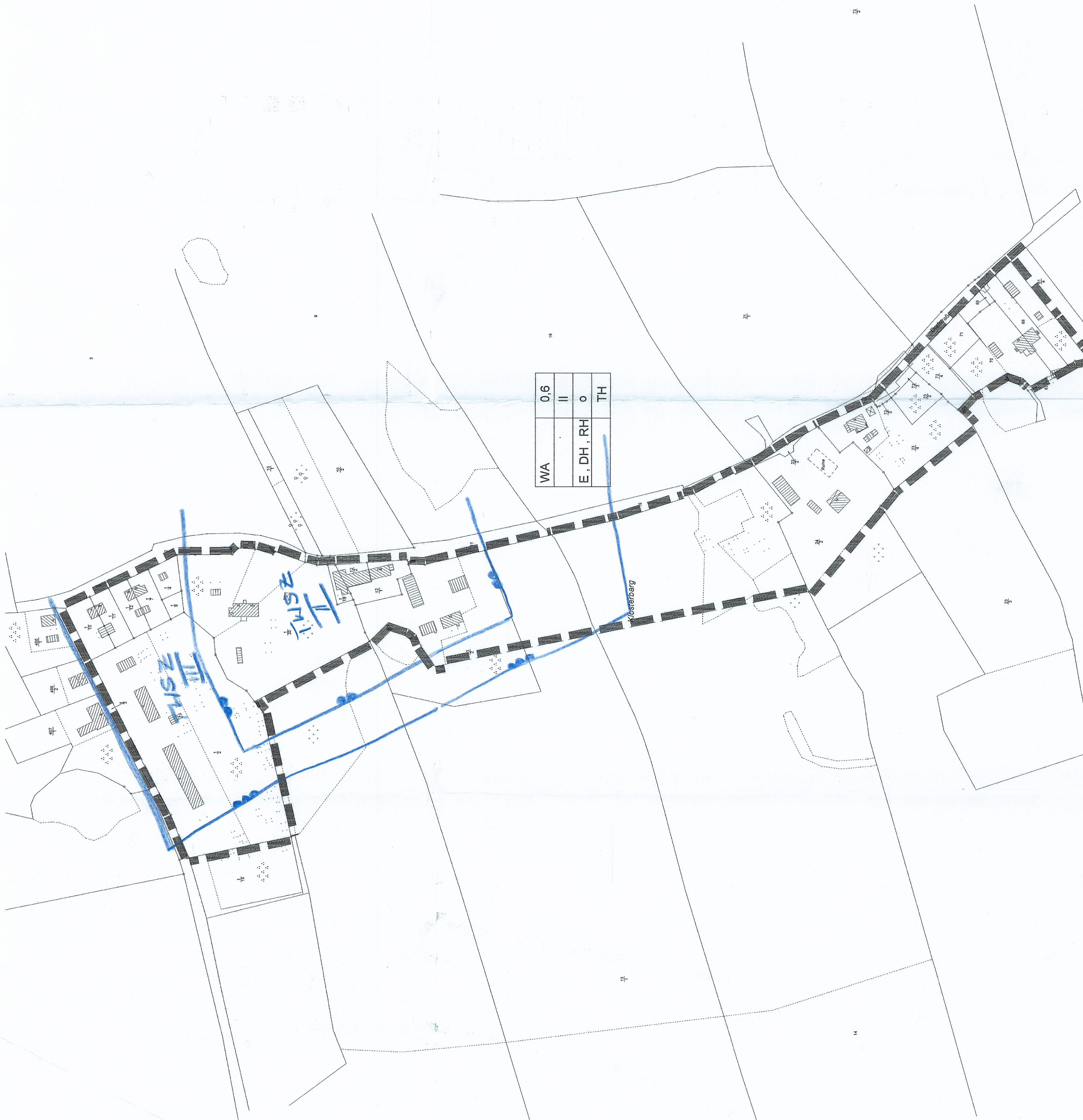


Bebauungsplan Nr. 11 "Gerdshagen" in 18276 Gerdshagen

Satzung der Gemeinde Lohmen, Landkreis Güstrow



Darstellung Gienze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes ohne Maßstab.

ZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl. I, S. 58, am 22.01.1991)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Z.B. WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung 1.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung 1.1.2
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung 1.1.2
z.B. TH 3,6 Traufhöhe 6,0 m siehe textliche Festsetzungen 1.1.2
3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
E Einzelhäuser

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- P Parkplatz
V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) 4 und (4), § (1) 13 und Abs. 6 BauGB)
- Wasser

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

- Grünflächen öffentlich
Grünflächen privat
HG Hausgärten

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Kultur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

10. Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V
z.B. DN 35°-50° Dachneigung 35°-50° siehe textliche Festsetzung 11.1.1

11. Sonstige Planzeichen
Gienze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes
unterschiedliche Nutzung

nachrichtliche Übernahme
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Höhenangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
WA 1: allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die Nutzung von Tankstellen ist ausgeschlossen

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl: Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2: Die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. zulässig.
Höhe baulicher Anlagen
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der Oberkante des angrenzenden Geländes. Für die Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen wurden Traufhöhen von 6 m im Flangebiet festgesetzt.

- 1.2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern.
- 1.3. Grünordnungsmaßnahmen
1.3.1 Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB Maßnahmen:
1. Heckenanpflanzung entlang der Straße.

3. Ausweisungsbereich: innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahmen

- Pflanzliste Heckenanpflanzungen:
Wuchshöhe als Strauch 1,25 - 1,50 m (teilweise auch höher):

- Crataegus monogyna Weißdorn
Cornus alba Kornelkirsche
Prunus padus Schlehe
Sambucus nigra Schneeball
Viburnum opulus Vogeleiche
Sorbus aucuparia Schlehe
Prunus spinosa Kornelkirsche
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Cornus mas
Cornus sanguinea
Rosa canina
Rosa rugosa
Rosa arvensis
Rosa pimpinellifolia
Cytisus scoparius
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Lonicera caerulea
Rhamnus europaeus
Prunella vulgaris
Berberis vulgaris
Clematis vitalba

- II. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- II.1.1 Gestaltung

- Es sind Sattel-, Krüppel- und Krüppelwalmhäuser von 35° - 55° sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die Bestandsgebäude sind ausgenommen.
Als Dachbedeckungsmaterial sind nur glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dachflächenfenster müssen mindestens 1 m Abstand vom Organg erhalten. Dachaufbauten sind nur auf 40 % der Traufhöhe zulässig.

- II.1.2 Gärten
Dachaufbauten sind nur auf maximal 40 % der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig.

- II.1.3 Fassaden
Putzfassaden mit natürlicher Farbgebung sind in dem Baugebiet zulässig. Zusätzlich können in dem Wohngebiet auch Klinkerfassaden zur Anwendung kommen. Einige vorhandene Wohnhäuser verfügen über eine Fachwerkfassade, auch die ist zulässig.

- II.1.4 Einfriedungen
Die Höhe neu zu errichtender Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt. Als Material sind Holz, Metallzäune und Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 28.06.2010 über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gerdshagen"
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtsanzeiger" des Amtes Güstrow Land, dem "Amtlichen Bekanntmachungsblatt" am erfolgt.

Lohmen, den

Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Die Gemeinde Lohmen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB im "Amtsanzeiger" unterrichtet und am in einer Bürgerversammlung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Lohmen, den

Bürgermeister

3. Beteiligung der TÖB

Die Gemeinde Lohmen hat die wichtigsten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Lohmen, den

Bürgermeister

4. Entwurfsbeschluss

Die Gemeindevertretung Lohmen hat am den Entwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am im Amtsanziger erfolgt. Die Umbenennung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gerdshagen" wurde auf der Sitzung am beschlossen.

Lohmen, den

Bürgermeister

5. Offenlegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom bis während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Amtsanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lohmen, den

Bürgermeister

6. Abwägung
Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lohmen, den

Bürgermeister

7. Plangrundlage

Der katastralmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Hesselstap 1: vorliegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Öffentlichkeit dringend zu empfehlen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, den

8. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Lohmen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lohmen vom gebilligt.
Lohmen, den

Bürgermeister

9. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausfertigt.
Lohmen, den

Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer ausliegen wird, sind im Amtsblatt der Gemeinde Lohmen, dem "Amtlichen Bekanntmachungsblatt", veröffentlicht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 216 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Lohmen, den

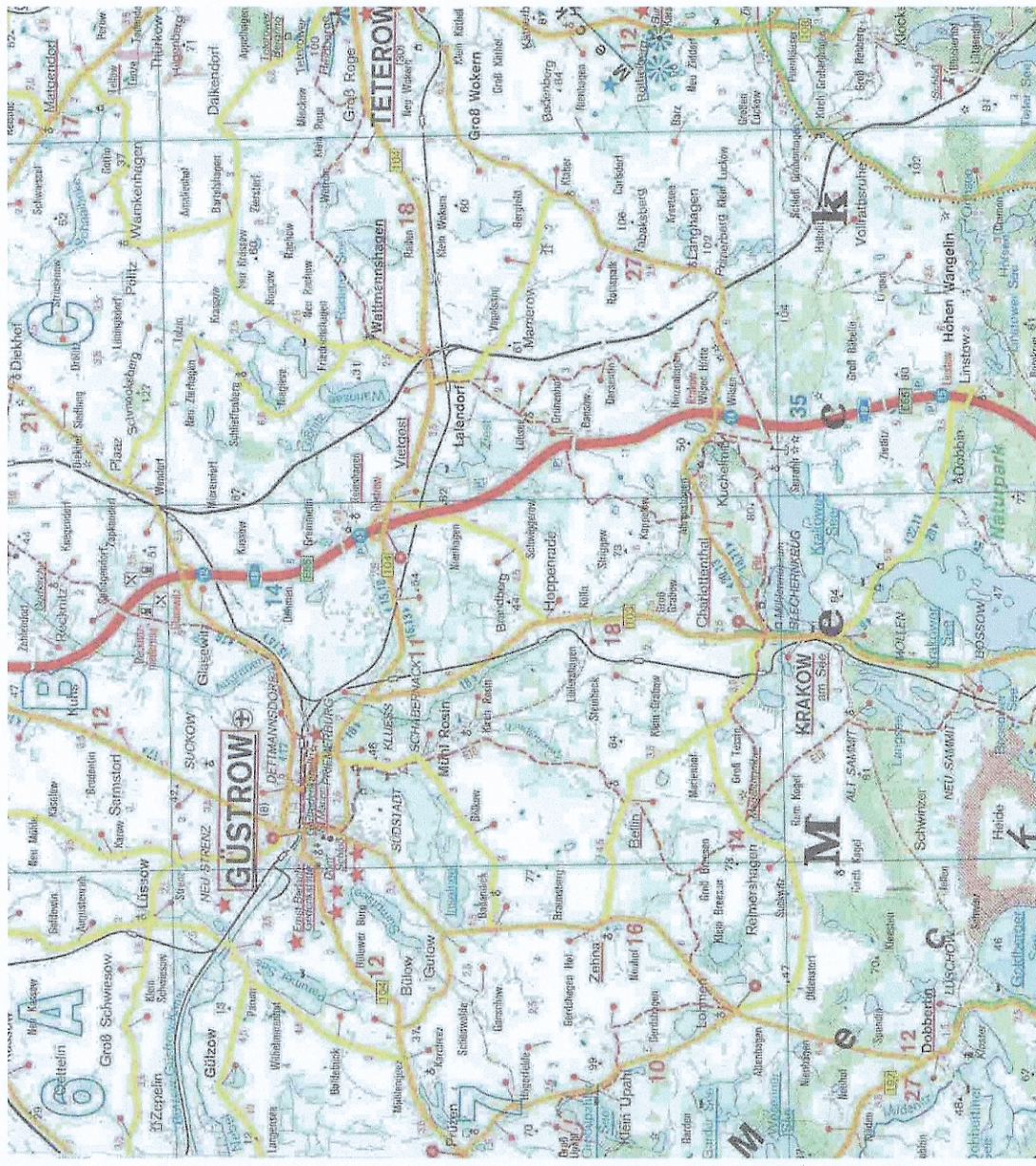
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September, (BGBl. I, S. 2414) mit der Änderung vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2878) und 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 90 vom 18.12.1990 nichtrichtlicher Abdruck aus BGBl. I, Nr. 3
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1998 zuletzt geändert am 23.05.2006
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I, Nr. 22)

SATZUNGSBESCHLUSS

Satzung der Gemeinde Lohmen über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gerdshagen"
"Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2141 1998 I, S. 137) in der am geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lohmen vom und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gerdshagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."
Lohmen, den

Bürgermeister



Gemeinde Lohmen Bebauungsplan Nr. 11 "Gerdshagen" 18276 Gerdshagen

Datum 24.08.2010