

Bebauungsplan Nr. 11 "Gerdshagen" in 18276 Gerdshagen

Satzung der Gemeinde Lohmen, Landkreis Güstrow



Darstellung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes ohne Maßstab.

344: 33P 458 200 40

ZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Plandatenverordnung 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 I.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Z.B. II

Z.B. 0,6 Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung I.1.2

Z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung I.1.2

Z.B. TH 3,6 Traufhöhe 6,0 m siehe textliche Festsetzungen I.1.2

3. Bauweise, Bauteile, Baugruben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E Einzelhäuser

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz

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

Wasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) 4 und (4) (1) 13 und (6) BauGB 9)

unterirdisch

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

Grünflächen

öffentl. Grünflächen öffentlich

priv. Grünflächen privat

HG Hausgärten

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur 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 II.1.1

11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

unterschiedliche Nutzung

nachrichtliche Übernahme

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Höhenangaben

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN TEIL B

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

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA 1: allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die Nutzung von Tankstellen ist ausgeschlossen

I.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 Plangebiet 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. Eine beengende Bebauung ist vorgesehen mit Grundstücksgrößen ab ca. 1000 m².

1.3. Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB

Maßnahmen:

1. Heckenanpflanzung entlang der Straße.

3. Ausführungszeitraum: Innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahmen

Pflanzliste Heckenanpflanzungen

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

Cornus monogyna

Corylus avellana

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Viburnum opulus

Prunus spinosa

Cornus mas

Rhamnus catharticus

Wuchshöhe als Strauch 0,80 - 1,00 m:

Cornus sanguinea

Rosa canina

Rosa rugifolia

Rosa rugosa

Rosa pimpinellifolia

Cytisus scoparius

Ligustrum vulgare

Lonitica xylosteum

Lonitica caerulea

Elaeagnus europaeus

Ribes nigrum

Berberis vulgaris

Oleaster vitacea

Walld

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

II.1 Gestaltung

II.1.1 Dachform

Es sind Sattel-, Krüppel- und Krüppelwalmdächer von 35° - 55° sowie Pultdächer, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Bestandsgebäude sind ausgenommen.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dachflächenfenster müssen mindestens 1 m Abstand vom Ursprung einhalten. 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, Natursteinmauern, Metallzaune und Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 28.06.2010 über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gerdshagen".

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Adruck 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 Bürgeranhörung eingeladen zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Lohmen, den

Bürgermeister

3. Beteiligung der TOB

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 des Bebauungsplanes am Entwurf und damit zur Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Bekanntmachung des Entwurfs und der Begründung ist durch den "Amtsanzeiger" 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 Herstellungsstunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen, am im "Amtsanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht 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 katastrale Lageplan ist am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der fachlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk: "Die Grenzpunkte sind nur grob angedeutet. Die Grenzpunkte sind im Flurkarte im Maßstab 1:..... festgelegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Öffentlichkeit dringend zu empfehlen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den

Bürgermeister

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 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Amtsblatt der Gemeinde Lohmen" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Lohmen, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

a) 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)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. 1993 S. 468)

c) Planungsanordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 nachrichtlich der Abdruck aus BGBl. I. Nr. 3

d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06.05.1996 zuletzt geändert am 23.05.2006

e) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. L. I. Nr. 22)

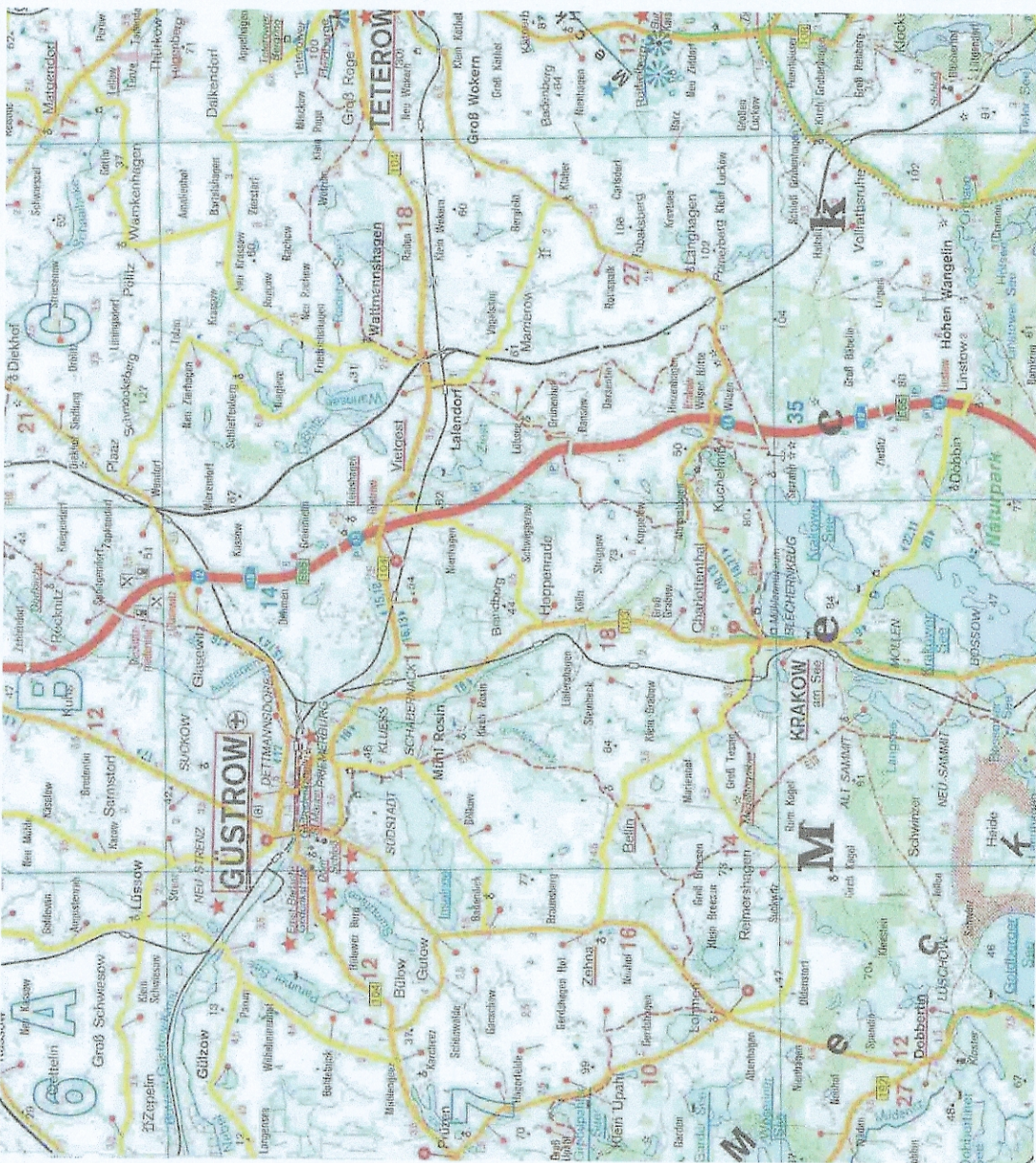
SATZUNGSBESCHLUSS

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 08.12.2010