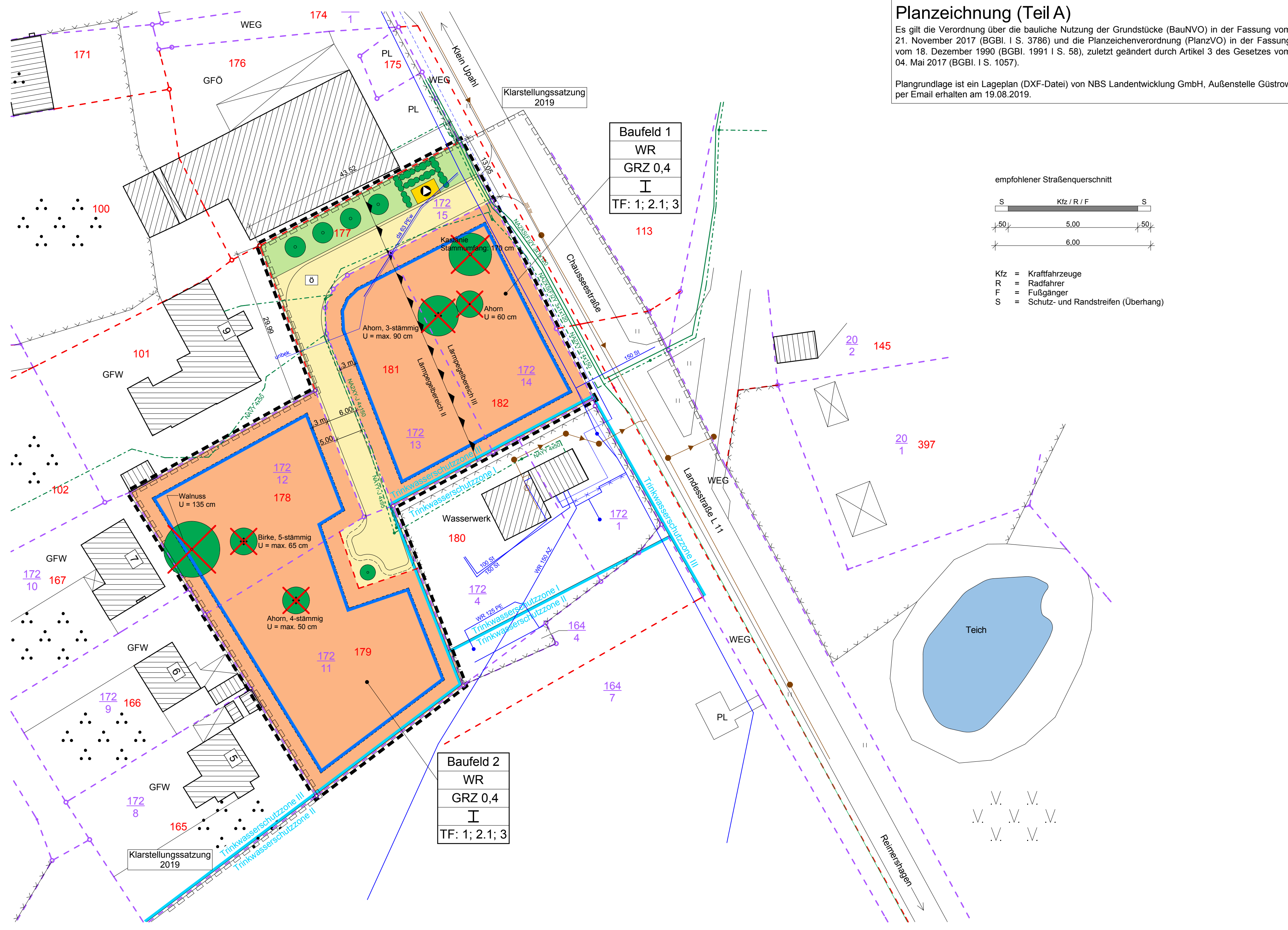


Satzung der Gemeinde Lohmen über den Bebauungsplan Nr. 12 "Werthmannshof" M 1:500

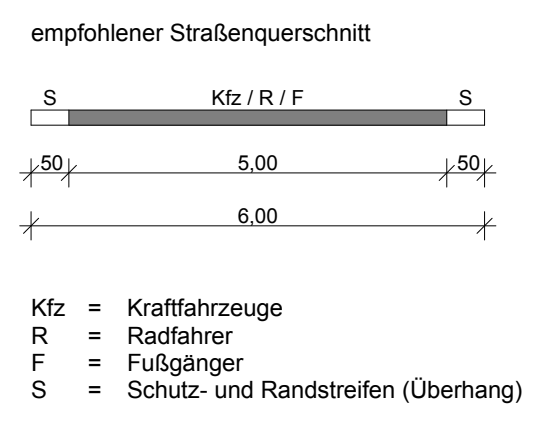
Gemarkung Lohmen

Flur 1

Plangebietsgröße 5.165 m²



Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Plangrundlage ist ein Lageplan (DXF-Datei) von NBS Landentwicklung GmbH, Außenstelle Güstrow per Email erhalten am 19.08.2019.



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

Darstellungen ohne Normcharakter

Nachrichtliche Übernahme

Sonstige Planzeichen

Reines Wohngebiet

max. zulässige Grundflächenzahl

max. Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

Reines Wohngebiet

max. zulässige Grundflächenzahl

max. Zahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzungen

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

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

Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

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

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze nach Flurneuordnung

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksbezeichnung nach Flurneuordnung

Zaun

bauliche Anlagen, vorhanden

Grenze der Klarstellungssatzung Nr. 3 "Zum Kösteracker" der Gemeinde Lohmen vom Jahr 2019

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Trinkwasserschutzzone I-III

Elektroleitung der WEMAG Netz GmbH, unterirdisch

Elektroleitung der WEMAG Netz GmbH als Freileitung

Trinkwasserleitung der EURAWASSER Nord GmbH

Schmutzwasserleitung der EURAWASSER Nord GmbH

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abfallentsorgung

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Rodung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

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

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze nach Flurneuordnung

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksbezeichnung nach Flurneuordnung

Zaun

bauliche Anlagen, vorhanden

Grenze der Klarstellungssatzung Nr. 3 "Zum Kösteracker" der Gemeinde Lohmen vom Jahr 2019

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Trinkwasserschutzzone I-III

Elektroleitung der WEMAG Netz GmbH, unterirdisch

Elektroleitung der WEMAG Netz GmbH als Freileitung

Trinkwasserleitung der EURAWASSER Nord GmbH

Schmutzwasserleitung der EURAWASSER Nord GmbH

Satzung

der Gemeinde Lohmen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Werthmannshof"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), das zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussverfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Werthmannshof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Lohmen, den Der Bürgermeister

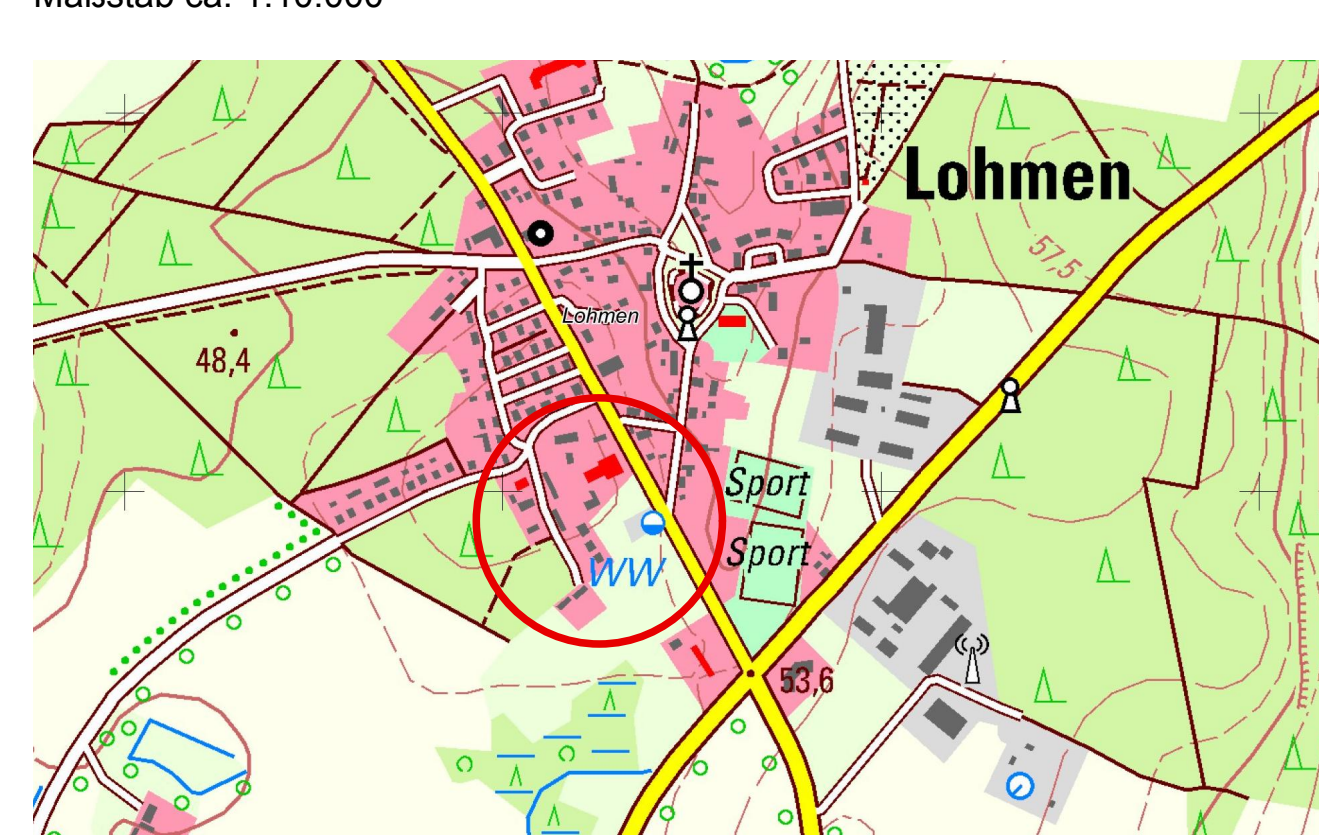
Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der Baulichen Nutzung**
 - Es wird ein **reines Wohngebiet** nach § 3 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
Ausnahmsweise zulässig sind
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
 - Allgemein zulässig sind weiterhin kleine Betriebe des Beherbergungsgewebes sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewebes gehören Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (Ferienwohnungen). (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§1 Abs. 6 BauNVO)
 - Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen nicht zulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Als Ersatz für die Rodung der 6 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume ist in der Regel je Baum ein Ersatzbaum, für die Kastanie an der Norddecke des Plangebiets sind zwei Ersatzbäume in der Qualität HstSTU 16-18 cm auf dem betroffenen Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
- 3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegelbereich entsprechend Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen" aufzuweisen
im Lärmpegelbereich II: mindestens 30 dB
im Lärmpegelbereich III: mindestens 35 dB
Die maßgebenden Geräusche werden durch den Fahrzeugverkehr auf der Chausseestraße erzeugt. Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten müssen zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Gebäude auf Baufeld 1 sind an den lärm- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
 - Von den Festsetzungen des vorherigen Punktes kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.
 - Bei einem möglichen Havariefall des Wasserwerks kann es durch den Einsatz eines Notstromaggregats im Freien zu einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen. Diese Überschreitungen sind von den Anwohnern hinzunehmen.
 - Grundlage der Festsetzungen ist die Emissions- und Immissionsprognose für Schall des Büros für Schallschutz AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH aus Rostock vom 22.02.2021. Details zu den Berechnungsverfahren und der zugrundeliegenden Daten können dem Gutachten entnommen werden.
- 4. Örtliche Bauvorschriften**
- Im Wohngebiet sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Hinweis

Es ist verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheit von Bäumen. (§39 Abs. 5 BNatSchG)

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtskurier Güstrow-Land am 03.04.2019 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 06.12.2019 gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.02. bis 21.02.2020 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Email und Schreiben vom 02.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 13.05.2020 bis zum 13.07.2020 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.05.2020 im Amtskurier Güstrow-Land mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am2021 beschlossen die Bezeichnung des Bebauungsplanes von Nr. 4 "Werthmannshof" in Nr. 12 "Werthmannshof" zu ändern. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wurden am2021 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom2021 mitgeteilt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Email und Schreiben vom2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom2021 bis zum2021 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2021 im Amtskurier Güstrow-Land mitgeteilt worden.
- Lohmen, den2020 Siegel Der Bürgermeister
- Bad Doberan, den2021 Siegel Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes
- Lohmen, den2021 Siegel Der Bürgermeister
- Lohmen, den2021 Siegel Der Bürgermeister
- Lohmen, den2021 Siegel Der Bürgermeister
- Lohmen, den2021 Siegel Der Bürgermeister

Gemeinde Lohmen
Bebauungsplan Nr. 12
"Werthmannshof"
Entwurf für erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18 292 Krakow am See
Tel.: 038457/ 51 444

22.04.2021

Die Verfahrensvermerke wurden am2021 ergänzt.