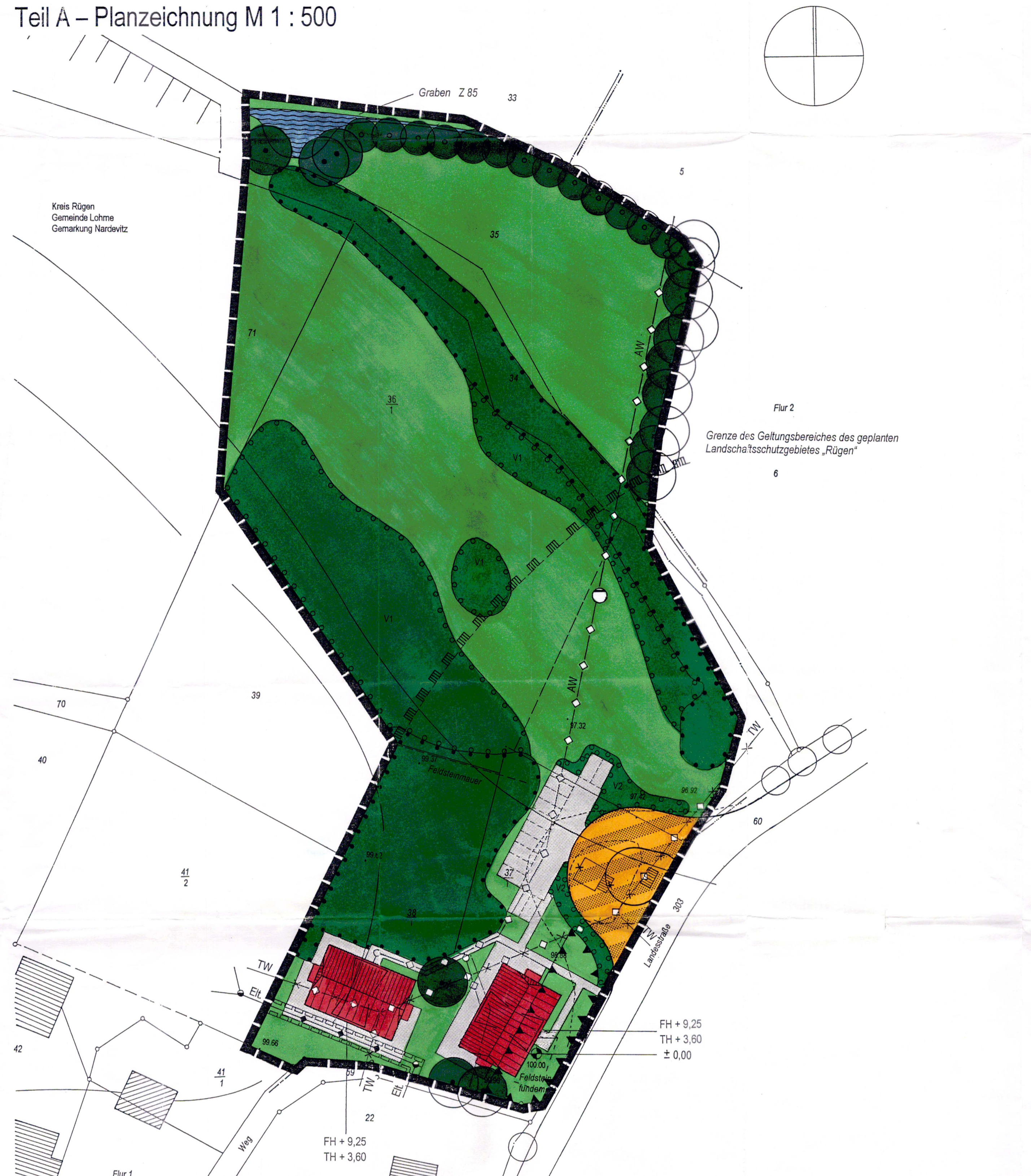


Satzung der Gemeinde Lohme über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 (Appartementbebauung Nardevitz)

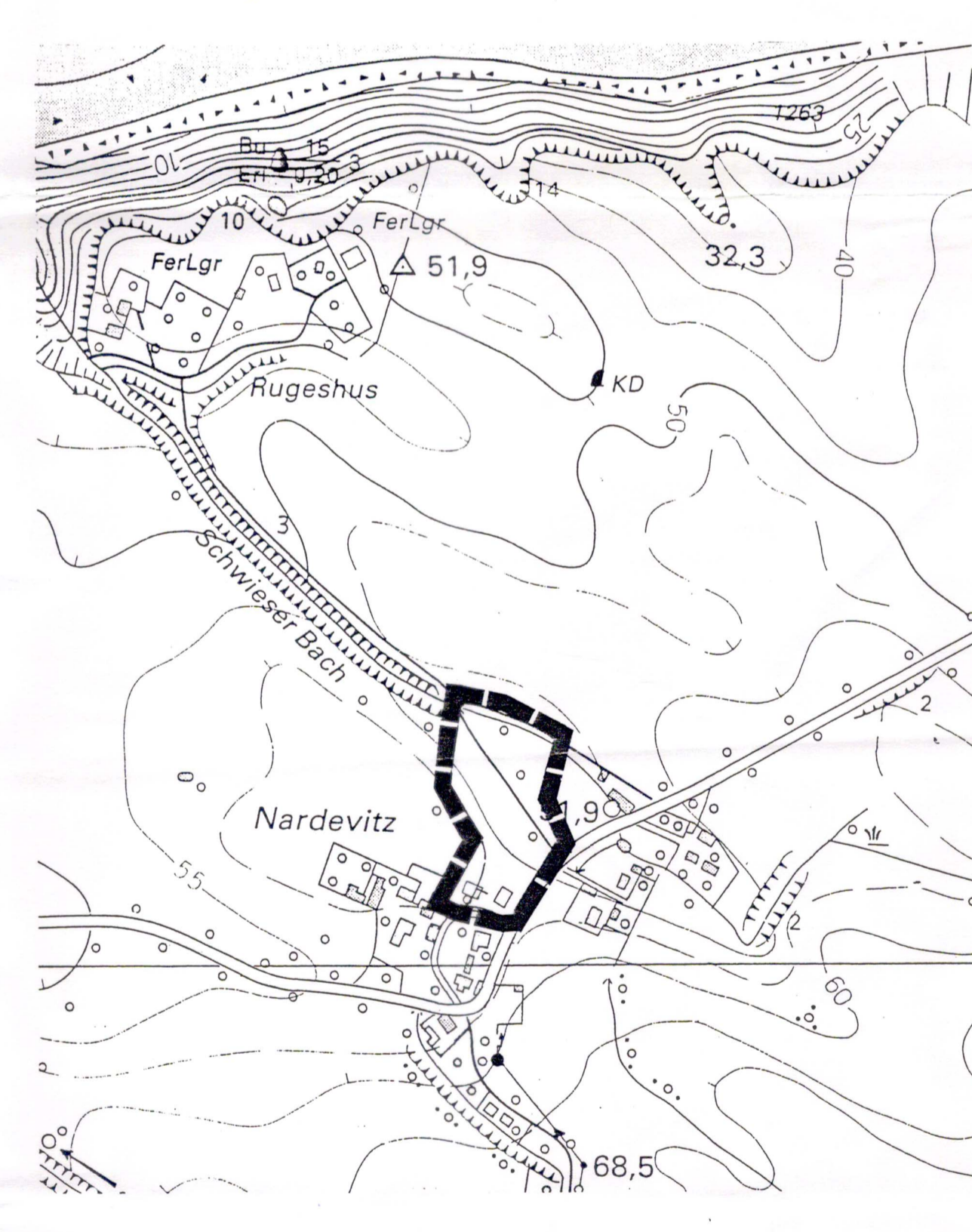
Teil A – Planzeichnung M 1 : 500



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 35 Flurstücknummern
- vorhandene bauliche Anlagen
- geplante bauliche Anlagen
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- ± 0,00 festgesetzter Bezugspunkt für die zulässige Trauf- und Firsthöhe
- 100.00 angenommener Höhenpunkt (nicht auf NN bezogen)
- Grundstücksfäche für die öffentlich genutzte Buswendeschleife
- Fläche für Wege, Stellplätze und Zufahrten
- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitung
- oberirdische Ver- und Entsorgungsleitung
- TW Trinkwasserleitung Lage ungewiß
- X künftig fortfallend
- Abwasserschacht
- AW Abwasserleitung
- KlÄranlage
- Elt. Elektrofreileitung
- Leitungsrecht zugunsten der HEVAG
- Feuerlöschschiele
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Erhalten von vorhandenen Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- Abgrenzung des festgesetzten Lärmpegelbereiches

Übersichtsplan M 1 : 5.000



Teil B - Text

Es gilt die Bauabzugsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

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

(1) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zwei Appartementgebäude mit insgesamt maximal 12 Apartements einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

(2) Auf den dafür festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine öffentlich zu nutzende Bushaltestelle in den erforderlichen Abmessungen für Gelenkbusse gem. Nr. 5.2.1.9 der Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) (Wendeanlagentyp 7) einschließlich Buswartehäuschen und Nebenanlagen zulässig. Die Nutzung dieser Flächen gem. § 19 Abs. 5 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrVG - MV) wird der Gemeinde in einem Pachtvertrag gesichert.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 Abs. 4 BauVVO)

(1) Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 450 m². Diese darf durch die Grundfläche von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO um höchstens 650 m² und für die Fläche der öffentlichen Bushaltestelle um 450 m² überschritten werden.

(2) Die maximale Länge der Baukörper beträgt 14,99 Meter und die maximale Breite 10,40 Meter. Dach- und Balkonüberstände bleiben davon unberücksichtigt.

(3) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen gilt der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Nullpunkt, der dem vorhandenen Feldsteinfundament im Süden auf dem Flurstück 37 entspricht.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und die öffentlich zu nutzende Buswendeschleife sind nur mit wassergebundenen Materialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen zu befestigen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verriegeln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

(3) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen sind Weiden (Salix alba), 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Auf den mit V 1 bezeichneten, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist pro m² ein Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: zu 70 % Fraxinus laevigata (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), und zu 5 % Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), 2 x verpflanzt und mindestens 60-100 cm hoch. Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich insgesamt 28 Fraxinus excelsior (Eschen), 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist pro m² ein heimisches, bzw. ortstypisches Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorschlagsliste: Sambucus nigra (Holunder), Rosa canina (Hundsrose), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum opulus (Schneeball), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Salix aurita (Ohr-Weide), Salix repens (Kiech-Weide). Bei Anpflanzungen auf den übrigen Grün- und Freiflächen sind ausschließlich heimische und/oder ortstypische Sträucher und Bäume zu verwenden.

(5) Die zum Erhalten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Wegfall ist Ersatz gleicher Art zu leisten. Sträucher sind im Verhältnis 1 zu 2 in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch, und je 10 cm Stammdurchmesser in 1,10 m Höhe des entfallenden Baumes ist ein Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Die verbleibenden Grünflächen der Flurstücke 36 und 71 teilw. sind als extensive Weide oder extensive weidlich bewirtschaftete Fläche zu unterhalten. Die 1. Mahd erfolgt nicht vor Ende Juni. Die Fläche des Flurstücks Nr. 35 ist bis auf extensive Pflegemaßnahmen im Bereich des Teiches und des Grabens als Sukzessionsfläche zu belassen.

(7) Der vorhandene Teich ist naturnah mit flachen Böschungswinkeln (außer im Bereich der Wasserentnahmestelle) von 10° - 30° mit verschiedenen Tiefzonenbereichen separat vom Grabenprofil des Graben Z 85 auszuformen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

(8) Die vorhandene Feldsteinmauer entlang der Flurstücksgrenze 38 ist als Trockenmauerwerk zu erneuern, wobei stark umwurzelte Steine zu belassen und in das Mauerwerk zu integrieren sind.

(9) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten gem. den Vorschriften der DIN 18920 zu schützen. Der definierte Wurzelbereich ist gegen Überfahren und andere Beeinträchtigungen mit einer temporären Einfriedung (Bauzaun) hinreichend wirksam zu sichern. In gleicher Weise während der Bauarbeiten zu sichern sind die nicht für die Überbauung vorgesehen Wiesen-, Brach- und Gehölzflächen der Flurstücke Nr. 36, 37 und 38.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind nur als Putzfassaden in gedeckten Farbtonen zulässig.

(2) Die Dächer der Appartementgebäude sind nur als symmetrische Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 46,5 Grad zulässig. Dachüberstände, gemessen horizontal von der Außenwand, betragen an der Traufe mindestens 45 und maximal 55 cm sowie am Ortsgang mindestens 55 und maximal 70 cm. Die Dachdeckung ist nur mit Ziegeln in matten rotbraunen bis braunen Farbtonen zulässig.

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

(4) Einfriedungen sind nur als Liguster- oder Hainbuchenhecke, Naturstein trockenmauer, senkrechter Holzlatzenzaun oder verdeckter Drahtzaun mit vorgeplanter Liguster- oder Hainbuchenhecke zulässig. Die Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

5. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches sind an der der Landstraße zugewandten Gebäudesite (Ostfassade) Balkone und Terrassen nicht zulässig sowie Fenster von Schlafräumen nur zulässig, wenn sie mit schalldämmenden Lüftungen ausgeführt werden.

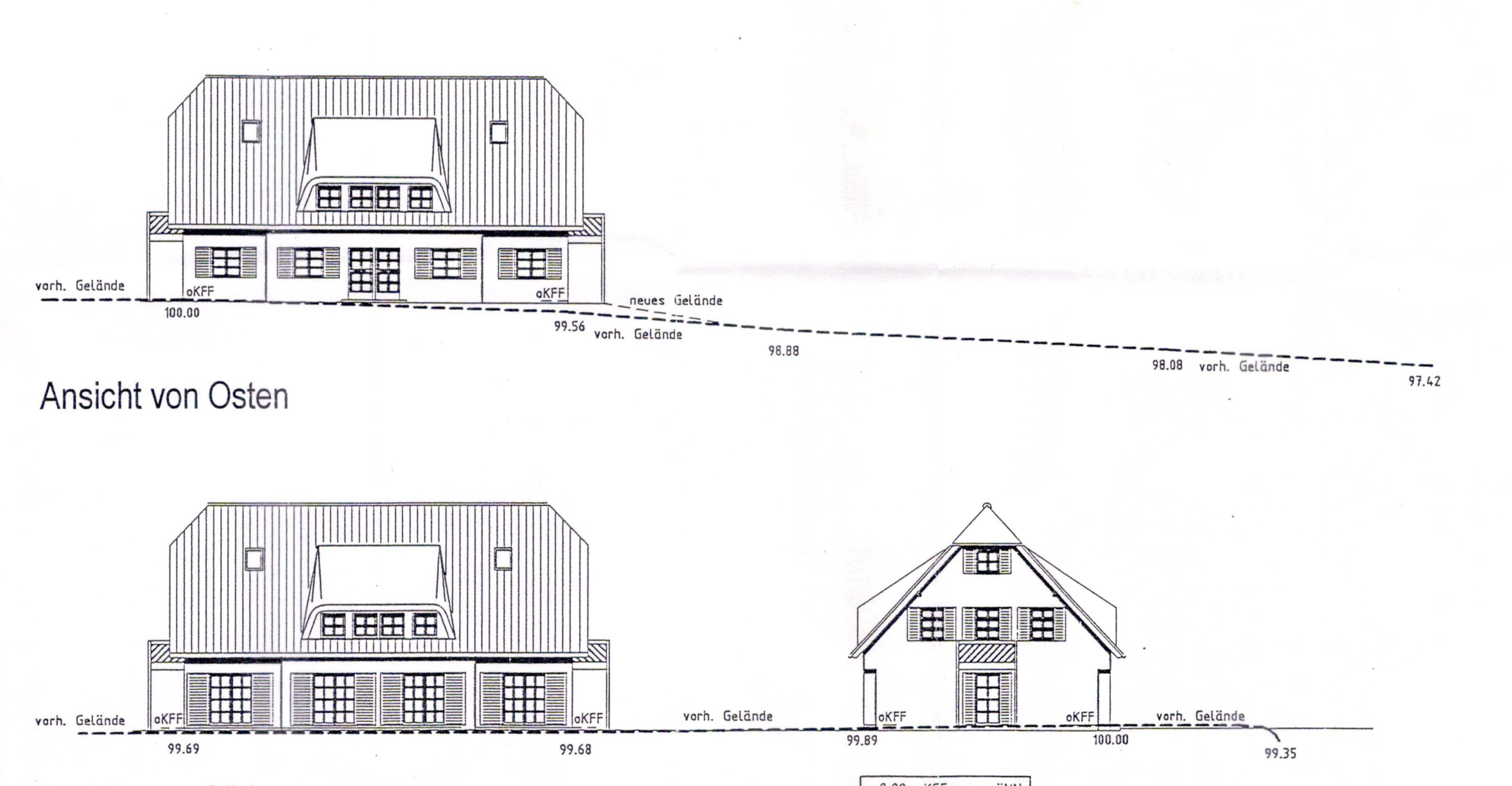
6. Sonstiges

Träger des Vorhabens sind die Eheleute Knaak, Dreiföhstraße 8, 59425 Unna, vertreten durch Herrn Günter Knaak.

Nachrichtliche Übernahmen

- Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind daher folgende Aufgaben zu beachten:
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

Ansichten M 1 : 200



Der katastermäßige Bestand am 22.08.98 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4 000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellem Bestand überein. Die Erfassung der Gebäude erfolgte nachträglich.

Bergen, den 02.08.98

Leiter des Katasteramtes

Hinweis

Als Plangrundlage diente die Topographische Karte, M. 1 : 10.000, 1983; die Flurkarte, Flur 1 und 2, Gemarkung Nardevitz, Ausfertigung v. 06.11.1996, der Lageplan M. 1 : 500 des Vermessungsbüro Holst u. Sommer, Jungfernstieg 14, 18437 Stralsund vom 22.09.1994 und der Lageplan M. 1 : 500 des Vermessungsbüro W. Luigs, Wickeder Hellweg 152, 4319 Dortmund vom 25.09.1997.

Entwurfsverfasser Appartementgebäude
 architektur büro

planung: blanc./stralsund
 architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen
 regionalentwicklung umweltschutz GbR
 Dipl. Ing. Olaf Blanc Dipl. Ing. Rolf Botannbruch
 Oesenerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
 Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23

Dipl. Ing. Arne Knaak
 Dreiföhstraße 8, D-59425 Unna

für die Appartementbebauung Nardevitz zwischen den Flurstücken 33 und 5 im Norden, den Flurstücken 6 und 34 (teilweise) im Osten, dem Flurstück 60 im Südosten, den Flurstücken 59 im Süden und 41/1 im Südosten, den Flurstücken 41/2, 39 und der Verlängerung der Grenze des Flurstückes 35 durch das Flurstück 71 im Westen, umfassend die Flurstücke 35, 36, 37, 38 und 71 (teilweise), sowie teilweise den Weg auf dem Flurstück 34 im Osten der Flur 1 der Gemarkung Nardevitz der Gemeinde Lohme (Landkreis Rügen).

Verfahrensvermerke

- Präambel:
- Aufgrund § 7 des Maßnahmensgesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (EGBl. I S. 622) und § 86 der Landesbauordnung M-V (GVBl. M-V 1994 S. 518) wird nach Beschlußfassung der Gemeinde Lohme vom 25.06.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für die Appartementbebauung Nardevitz auf den Flurstücken 35, 36, 37, 38 sowie teilweise auf den Flurstücken 34 (Weg) und 71 der Flur 1 der Gemarkung Nardevitz begrenzt vom Flurstück 33 der Flur 1 und 5 der Flur 2 im Norden und Nordosten, den Flurstücken 6 und 34 (Weg) der Flur 2 im Osten, der Landstraße 303 auf dem Flurstück 60 der Flur 2 im Südosten, dem Flurstück 59 (Weg) und 41/1 der Flur 1 im Süden und Südwesten sowie den Flurstücken 41/2, 39 und 71 (teilweise) der Flur 1 (Weg) und 4/6 b im Osten und dem Flurstück 7 (Weg) der Flur 1 im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- Verfahrensvermerke:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 22.07.1997 bis zum 25.08.1997 erfolgt.
- Lohme, den 26.06.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
- Lohme, den 26.06.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lohme, den 26.06.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.12.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Lohme, den 26.06.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.03.1998 bis zum 14.04.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 20.02.1998 bis zum 15.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Lohme, den 26.06.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Lohme, den 02.07.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.06.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.06.1998 gebilligt.
- Lohme, den 26.06.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.01.1998 Az. VM 230-42.206 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Lohme, den 16.02.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Lohme, den 16.02.1998
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 02.08.1998 durch Aushang vom 02.08.1998 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.1.99 in Kraft getreten.
- Lohme, den 25.1.99
 (Siegel) Burwitz, Bürgermeister
- 25.06.1998
- Satzung
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
 der Gemeinde Lohme