BEBAUUNGSPLAN NR. 4 " SCHLOSS RANZOW " Gemeinde Lohme auf Rügen

PLANZEICHEN

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- öffentliche Gebäude
- Bordstein
- Hauptwasserleitung
- Wirtschaftsweg
- Höhe über NN
- Quell Höhe über NN
- vorhandene Flurstücksgrenze

Art der baulichen Nutzung

- Kleinsiedlungsgebiete WS
- Reine Wohngebiete WR
- Allgemeine Wohngebiete WA
- Besondere Wohngebiete WB
- Dorfgebiete MD
- Mischgebiete MI
- Kerngebiete MK
- Gewerbegebiete GE
- Industriegebiete GI
- Sondergebiete (siehe Textliche Festsetzung) SO

Mass der baulichen Nutzung

- Geschoßflächenzahl (GFZ) ( ) GFZ
- Baumassenzahl (BMZ) BMZ
- Grundflächenzahl (GRZ) ( ) GRZ
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (4) Z
- Zahl der Vollgeschosse als Minderst- und Höchstmaß (2 - 4) Z
- Zahl der Vollgeschosse zwingend (3) Z
- Traufhöhe über der natürlichen oder fertigen Geländehöhe TH 10,0 m
- Firsthöhe über der natürlichen oder fertigen Geländehöhe FH 14,0 m
- Oberkante über NN OK 156,0 m
- Lichte Höhe der Durchfahrt LH 3,5 m
- Lichte Weite der Durchfahrt LW 5,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise o
- nur Einzelhäuser zulässig E
- nur Doppelhäuser zulässig D
- nur Hausgruppen zulässig H
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- geschlossene Bauweise g
- Baulinie
- Baugrenze
- abweichende Bauweise B
- Familienhaus FH
- Sozialer Wohnungsbau SW
- Fremder Bahn entzogene Gartenhof- und Altenhäuser GH
- Firsthöhung FH
- Flachdach FD
- Satteldach SD
- Walmdach WD
- Pultdach PD
- Zeltdach ZD
- Dachneigung von bis z.B. 20° - 30°
- gewinkelte Dach DN

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzdüsseek
- Feuerwehr

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen hier durch gegenüber Verkehrs-Sicher Gestaltetes Gebiet
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche P
- Fussgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt / Ausfahrt
- Einfahrtsbereich / Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein - und Ausfahrt
- Fahrbahn
- Gehweg
- Radweg
- Parkstreifen
- Parkbucht
- Baumreihen
- Grassenbegleitgrün und Mittelstreifen
- Fussweg
- Fussgängertunnel
- Fussgängerweg
- Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
- Treppe
- Rampe
- Mauerwerk
- Brücke
- Bahnanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwendung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Müll
- Ablagerung

Hauptversorgung und Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen PG
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badestelle / Freibad BAD
- Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen (nach §31 (Nutzung) M V karteiere. Bereich)
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, die Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Hochwasserschutzdeiche
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen
- Schutzgebiete für Grund - und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiete für Oberflächengewässer

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (hier P und Kompensationsmassnahmen gekennzeichnet)
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entsiegelung von Gebäuden
- Entsiegelung von Strassen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Nationalpark
- gem. § 20 (Naturschz) MV - gesetzliche Biotope

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Einzelkulturdenkmalen, wenn im Bebauungsplan bibliotheut
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Naturdenkmale), die zum Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmal, Ausgrabungen kann zugesichert werden (siehe § 7 DSchG M-V)

Sonstige Planzeichen

- Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke) (Richtfunkstrecke Bergen - Sassnitz) 41,00 (+0,00 m)
- Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB) (min. 30m)
- Mindesttiefe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB) (min. 30m)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22)
- Stellplätze, überdachte Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Aufschüttungsfläche für Müllhaldlter am Tag der Abfahrung
- Sonstiges
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der jedoch besonders festgesetzt werden muss (§9 Abs. 1 Nr.9 und 23 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Gemeinde Zweckbestimmung (z.b.)
- Fahrrecht (Zweckbestimmung z.b.)
- Leitungsrecht (Zweckbestimmung z.b.)
- Hygienefliegenwasserleitung (Legende) der Anlage
- Umgrenzung der Flächen, die von Geruchsimmissionen der Hygienefliegenfarm (Legende) der Anlage betroffen sein können
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schallschutzfenster
- Flächen für Aufschüttungen, Ausgrabungen und Bö0- Gewinnung von Erden und Nichtaufnahme des Bodenaushaues Aufschüttungen
- Abgrabung
- Stützmauer
- Oberkante
- Unterkante
- Geländer
- Stufen

Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere baulichte Vorkehrungen gegen Aussen Einwirkungen oder bei denen besondere baulichte Massnahmen erforderlich sind (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand, Wall, Wand, Bepflanzungen, Lärmschutz siehe Text für den Anlass und Wiederaufbau Gebäude (§9 Abs.1 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit immissionsschutzes des Bebauungsplanes (§9 Abs.1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Maßen der Nutzung, Art der Nutzung, unterhalb eines Topuplanes

Hinweise

- geplante Bebauung
- geplante Grundstücksteilung
- geplante Wegeführung im B0 - Gebiet
- geplante Gestaltung der Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sondergebiet "Hotel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

In den SO 1 und SO 3 Appartements und Hotel und gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebietsfläche für die Errichtung eines Feriendorfes „Zeit-etaiserne Schloß Ranzow" und entsprechender Folgeeinrichtungen festgesetzt.

In SO 1 sind Appartements / Ferienwohnungen zulässig.
In SO 2 sind Einrichtungen aus dem Bereich Wellness, Schwimmen und Sauna zulässig.
In SO 3 sind Wirtschaftsgebäude zulässig.
In SO 4 sind Hotel- und Kongressgebäude zulässig.
In SO 5 sind Empfangs- Gastro-Bürokräume, Suiten, sowie ein Gartenpavillon zulässig.
In SO 6 sind Appartements / Ferienwohnungen in Form von „Erdhäuser" zulässig.

Nutzungen für Aufnichte, und Bereichsaufsprüchen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im SO 1, SO 3, SO 5 und SO 6 eingeschr. zulässig.

Sondergebiet "Pferdepension Ranzow" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet "Pferdehof" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Sondergebiet "Ferienhäuser" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Sondergebiet Ferienhausgebiet Kategorie 2 (§ 10 Abs. 4 BauNVO) als Sondergebiet Ferienhausgebiet Kategorie 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereichsaufsprüchen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Das Wohngebiet WR I gemäßes Plan Zeichnet ist gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

Sondergebiet SO 7

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Zahl der Vollgeschosse, durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt und MN festgesetzt.

Sondergebiet SO 8

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt und MN festgesetzt.

Sondergebiet SO 1

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt. Die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe sind gemäß Eintrag festgesetzt und MN festgesetzt.

Sondergebiet SO 6

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zulässigkeit von zwei eingeschossigen Vollgeschossen sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke sind mit 800 qm festgesetzt. Die Gesamtlänge der Gebäude darf 40 m nicht über die Achse der das Gebäude einschließenden Straße hinausgehen.

Reines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zulässigkeit von zwei eingeschossigen Vollgeschossen sowie durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke sind mit 800 qm festgesetzt. Die Gesamtlänge der Gebäude darf 40 m nicht über die Achse der das Gebäude einschließenden Straße hinausgehen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Reines Wohngebiet

Im WR I sind nur Einzelhäuser zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie den Charakter des Baugebietes dienen und die Eigenart nicht erheblich beeinträchtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude im Baugrenzbereich darf maximal 40 m und 2,5m nicht nicht überschreiten.

Reines Wohngebiet

In WR I dürfen nur Garagen und Stellplätze allgemein zulässig, sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie den Charakter des Baugebietes dienen und die Eigenart nicht erheblich beeinträchtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude im Baugrenzbereich darf maximal 40 m und 2,5m nicht nicht überschreiten.

Reines Wohngebiet

In WR I dürfen nur Garagen und Stellplätze allgemein zulässig, sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie den Charakter des Baugebietes dienen und die Eigenart nicht erheblich beeinträchtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude im Baugrenzbereich darf maximal 40 m und 2,5m nicht nicht überschreiten.

Reines Wohngebiet

In WR I sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig, sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie den Charakter des Baugebietes dienen und die Eigenart nicht erheblich beeinträchtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude im Baugrenzbereich darf maximal 40 m und 2,5m nicht nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs.4 BauGB)

Sondergebiet "Pferdehof" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im SO 2, SO 3 und SO 6 nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der allen anderen SO - Gebiete sind Garagen, Carports und Stellplätze allgemein zulässig.

Innerhalb des Waldabstands von 25m sind keine Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

In SO 6 ist in Bereich der eingetragenen Nebenanlage die Anlage von Zugängen zu den gestamten Erdhäusern, Carports und sonstige Nebenanlagen zulässig. Sonstige Erschließung dieser Anlage unterhalb des gewachsenen Bodens ist zulässig.

Sondergebiet "Ferienhäuser" (§ 10)

Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig, sie sind innerhalb und außerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie den Charakter des Baugebietes dienen und die Eigenart nicht erheblich beeinträchtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude im Baugrenzbereich darf maximal 40 m und 2,5m nicht nicht überschreiten.

Reines Wohngebiet

In WR I dürfen nur Garagen und Stellplätze allgemein zulässig, sie sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie den Charakter des Baugebietes dienen und die Eigenart nicht erheblich beeinträchtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude im Baugrenzbereich darf maximal 40 m und 2,5m nicht nicht überschreiten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sondergebiet "Pferdehof" (§ 10)

Die Grünflächen sind gemäß Eintrag im Plan und gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebietsfläche für die Errichtung eines Feriendorfes „Zeit-etaiserne Schloß Ranzow" und entsprechender Folgeeinrichtungen festgesetzt.

Im SO 1 sind Appartements / Ferienwohnungen zulässig.
Im SO 2 sind Einrichtungen aus dem Bereich Wellness, Schwimmen und Sauna zulässig.
Im SO 3 sind Wirtschaftsgebäude zulässig.
Im SO 4 sind Hotel- und Kongressgebäude zulässig.
Im SO 5 sind Empfangs- Gastro-Bürokräume, Suiten, sowie ein Gartenpavillon zulässig.
In SO 6 sind Appartements / Ferienwohnungen in Form von „Erdhäuser" zulässig.

Nutzungen für Aufnichte, und Bereichsaufsprüchen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im SO 1, SO 3, SO 5 und SO 6 eingeschr. zulässig.

Sondergebiet "Pferdepension Ranzow" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet "Pferdehof" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Sondergebiet "Ferienhäuser" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Sondergebiet Ferienhausgebiet Kategorie 2 (§ 10 Abs. 4 BauNVO) als Sondergebiet Ferienhausgebiet Kategorie 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereichsaufsprüchen sowie für Betriebsin