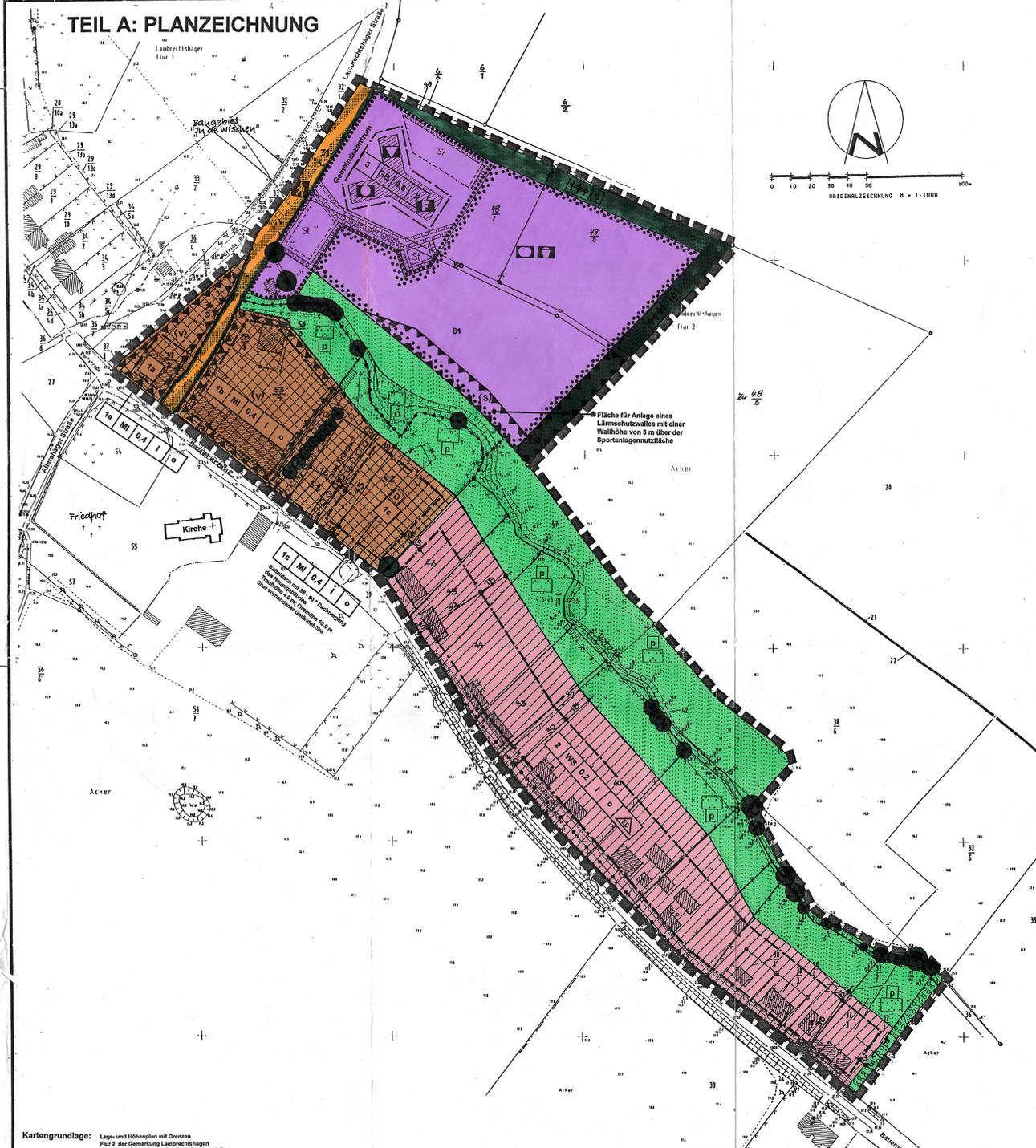


**SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 9
MISCH- UND WOHNGEBIET "BAUERNREIHE",
NÖRDLICH DER BAUERNREIHE IN LAMBRECHTSHAGEN**



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Kartogrundlage: Lage- und Höhenplan mit Grenzen
Flur 3 der Gemarkung Lambrechtshagen
Vermessungs- und Ingenieurbüro Stechert & Partner
Hörsensle, 16, 18099 Rostock

Architekten und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Hochbau, Landschaftsplanung, Bauleitplanung und Bauleitplanung
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 041615-01-01
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18099 Rostock, Tel.: 342090, Fax: 3420911

Füllschema:

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform
1	Wohnbauflächen	0,4	1	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhäuser
2	Mischgebiete	0,4	1	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhäuser
3	Grünflächen	-	-	-	-
4	Parkanlage	-	-	-	-
5	Schutzgrün	-	-	-	-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.1997, und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Misch- und Wohngebiet "Bauernreihe" im nördlichen Bereich der Bauernreihe in Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Kleinsiedlungsgebiete WS (§ 2 BauNVO)
Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf GB
Einrichtungen und Anlagen:
Öffentliche Verwaltungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr
Flächen für Sport und Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrspflähen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Fußweg

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
oberirdisch, hier 0,4 KV-Freileitung

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

Zweckbestimmung:
Parkanlage, naturnah
Schutzgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Schutzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
auf schmalen Flächen
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (V) bzw. Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung öffentlicher und privater Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauflächen und die Darstellung des Flächennutzungsplans (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 89).

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN
2 Nummer des Baufeldes, z.B. 2
40 Flurstücksbegrenzung
15,0 Bemessung (z.B. 10,0 m)
vorhandene hochbauliche Anlage
entfallende hochbauliche Anlage
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Im Kleinsiedlungsgebiet sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Tankstellen LV.m. § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. § 6 Abs. 2 LV.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO
3. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie in Planlagens- und Grünflächen nicht zulässig.
Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4. In den Baukästen 1a und 1b sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen die Wohn- und Schlafzimmer bzw. Aufenthaltsräume an den lärmempfindlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist und wertvolle Räume geringer als 4,5 m ist, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 bzw. Fenster und Wandputz des Lärmgeschützbereiches 2 gemäß DIN 4109, Teil 8, erforderlich.
5. Für eingeschossige Wohngebäude im Kleinsiedlungsgebiet sind Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 38 - 50 Grad festgesetzt.
6. Müllstandplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.
7. Einfriedungen sind nur als Hecke, Strauchpflanzung oder Holzzaun zulässig. Maschendrahtzäune sind nur an der Innenseite der Pflanzung als Ausnahme zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖKOTROPISCHE BAUVOVSCHRIFTEN: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
1. Die mit Planzettel belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Bäume: Esche, Stiel-Eiche, Eber-Esche, Rotbuche, Feldahorn, Straucher: Faulbaum, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Hundsschwanz, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn.
Zu verwenden Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verschult, 100 - 200 cm, Sträucher: 2 x verschult, 100 - 150 cm.
Pflanzzeit: 1 Baum je 50 m², 1 Strauch je 1 m² Pflanzgebotfläche.
Für Anpflanzungen auf oder in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz dürfen keine Pflanzen, die auf Grund von stocher- oder dornenbewehrter Pflanzenteile ein erhöhtes Verletzungsrisiko hervorrufen (z.B. Rosen, Weißdorn, Sandorn usw.) oder von denen Teile (Blüten, Blätter, Früchte) für den menschlichen Verzehr giftig sind, verwendet werden.
2. Nicht bebaute Grundstücke sind zu begrünen. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau gemäß Festsetzung Nr. 11, jedoch in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumqualität zu pflanzen.
3. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkröniger Laubbau (Eschen- oder Buchenart) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² anzulegen.
4. Auf den Grünflächen - Zweckbestimmung naturnaher Parkanlage - ist eine Wiesfläche anzulegen.
5. Auf den Schutzgrünflächen sind Gehölze zu pflanzen: Arten und Qualitäten wie Festsetzung Nr. 11; Pflanzhöhe: 1 Heister je 30 m², 1 Strauch je 1 m².
6. Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Erdmodellierung zu verwenden.
7. Die Hecke an der Stellplatzanlage zum Friedhof ist 5 m breit und dreifach anzulegen. Arten, Qualitäten und Pflanzhöhe wie Festsetzung Nr. 11.
8. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Neubauten im Planungsbereich hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen, die Kosten des Ausgleichs trägt der Verursacher selbst.

III. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN: (§§ 19, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und § 8 und 86 LBAuO M-V)
9. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Grundstücksflächen zu versickern.
10. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchdringungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonsteinplatten, Sickerpflaster).
11. Die mit Planzettel belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Bäume: Esche, Stiel-Eiche, Eber-Esche, Rotbuche, Feldahorn, Straucher: Faulbaum, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Hundsschwanz, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn.
Zu verwenden Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verschult, 100 - 200 cm, Sträucher: 2 x verschult, 100 - 150 cm.
Pflanzzeit: 1 Baum je 50 m², 1 Strauch je 1 m² Pflanzgebotfläche.
Für Anpflanzungen auf oder in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz dürfen keine Pflanzen, die auf Grund von stocher- oder dornenbewehrter Pflanzenteile ein erhöhtes Verletzungsrisiko hervorrufen (z.B. Rosen, Weißdorn, Sandorn usw.) oder von denen Teile (Blüten, Blätter, Früchte) für den menschlichen Verzehr giftig sind, verwendet werden.
12. Nicht bebaute Grundstücke sind zu begrünen. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau gemäß Festsetzung Nr. 11, jedoch in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumqualität zu pflanzen.
13. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkröniger Laubbau (Eschen- oder Buchenart) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² anzulegen.
14. Auf den Grünflächen - Zweckbestimmung naturnaher Parkanlage - ist eine Wiesfläche anzulegen.
15. Auf den Schutzgrünflächen sind Gehölze zu pflanzen: Arten und Qualitäten wie Festsetzung Nr. 11; Pflanzhöhe: 1 Heister je 30 m², 1 Strauch je 1 m².
16. Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Erdmodellierung zu verwenden.
17. Die Hecke an der Stellplatzanlage zum Friedhof ist 5 m breit und dreifach anzulegen. Arten, Qualitäten und Pflanzhöhe wie Festsetzung Nr. 11.
18. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Neubauten im Planungsbereich hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen, die Kosten des Ausgleichs trägt der Verursacher selbst.

HINWEISE:
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 29.12.1993, 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 erfolgt 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verstoßverfahren der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Rost oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
entgegen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1998 (BGBl. I, S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 Abs. 1 wird ausdrücklich hingewiesen.
C Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 09.09.1994 können auf dem Flurstück 52 bekannte Bodendenkmale tangiert werden. Dabei ist es notwendig, bauliche Maßnahmen mit diesem Flurstück 52 im Baufeld 1c unter Einhaltung einer vorherigen Mitteilungspflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde archäologisch durch fachkundiges Personal zu betreiben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.1991. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 11.12.1991 bis zum 20.01.1992 erfolgt.

Lambrechtshagen, 10.10.1997

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Lambrechtshagen, 10.10.1997

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.07.1994 und am 30.12.1998 durchgeführt worden.

Lambrechtshagen, 10.10.1997

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.1994, 20.11.1995 und 23.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lambrechtshagen, 10.10.1997

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.07.1994 den Entwurf, am 23.10.1998 den 2. Entwurf und am 23.04.1997 den 3. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung genehmigt.

Lambrechtshagen, 10.10.1997

6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.07.1994 bis zum 22.08.1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, in der Zeit vom 07.08.1994 bis zum 22.07.1994 durch Aushang ortstüblich bekannt gemacht worden.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.1998 bis zum 02.08.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 12.11.1998 im Amtsblatt „DER LANDBOT“ bekannt gemacht worden.
Der 3. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.02.1998 bis zum 06.03.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 03.02.1998 im Amtsblatt „DER LANDBOT“ bekannt gemacht worden.

Lambrechtshagen, 23.04.1997

7. Der katasträmliche Bestand vom 22.09.1997 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der berechtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurkarte im Herbst 1999 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 18.10.94
13.10.1997

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.1994, am 23.04.1997, am 08.10.1997 und 22.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lambrechtshagen, 23.04.1997

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.1997 von der Gemeindevertretung mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.09.1997 genehmigt.

Lambrechtshagen, 23.04.1997

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 02.02.1998, Az: L 16/1/517-1998/1945-B, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Lambrechtshagen, 23.04.1997

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.04.1997 genehmigt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 23.04.1997 bestätigt.

Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister

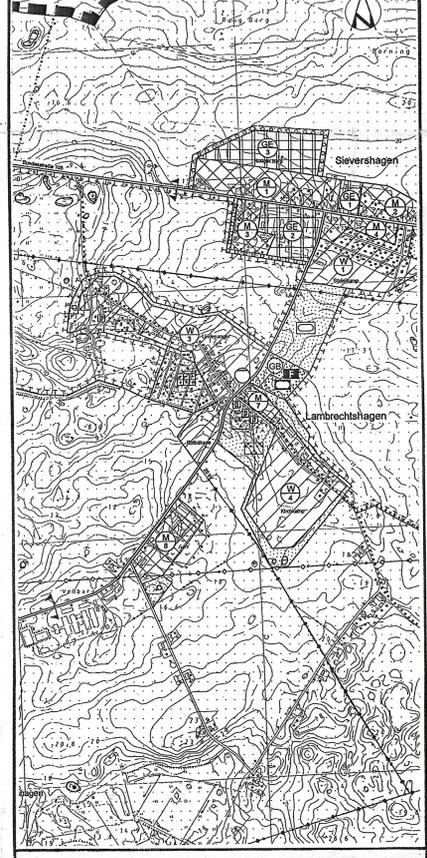
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Lambrechtshagen, 04.02.1998 Matthias Bürgermeister

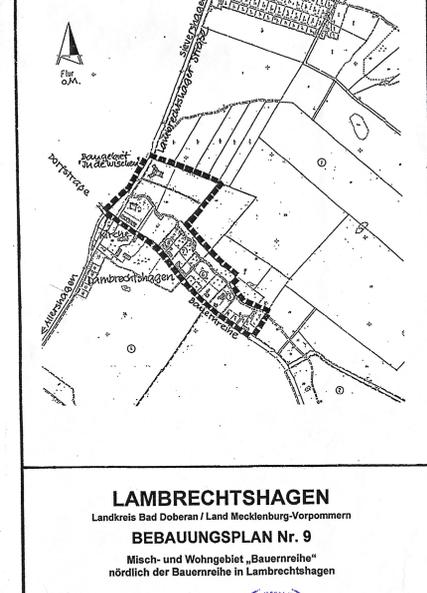
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.02.1998 im Amtsblatt „DER LANDBOT“ ortstüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Verjährungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.02.1998 in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 04.02.1998 Matthias Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10 000



Übersicht zur Lage des Planungsbereiches im Gemeindeort



LAMBRECHTSHAGEN
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 9
Misch- und Wohngebiet „Bauernreihe“
nördlich der Bauernreihe in Lambrechtshagen

Lambrechtshagen, 22.04.1998
04.02.1998 Matthias Bürgermeister