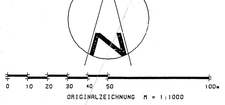
SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

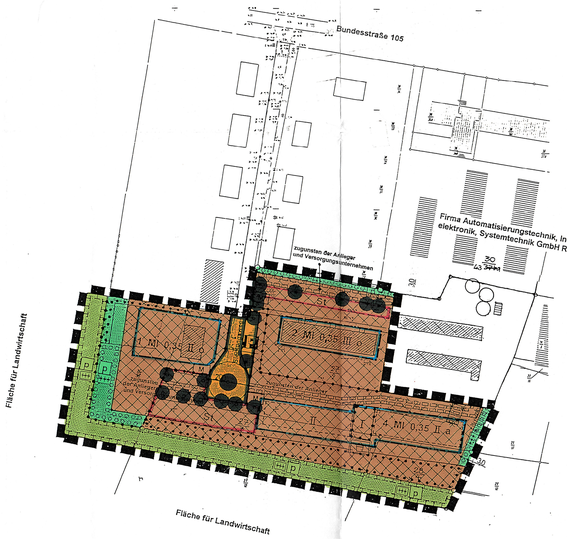
FÜR DAS MISCHGEBIET „SIEDLUNGSWEG“

SÜDLICH DER MTS-SIEDLUNG UND DES GEWERBEGEBIETES AN DER B 105 IN SIEVERSHAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 31. 01. 1996 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Mischgebiet „Siedlungsweg“, südlich der MTS-Siedlung und des Gewerbegebietes an der B 105 in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Flur 1 der Gemarkung Lambrechtshagen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

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

Grünflächen

P — private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

auf schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

auf schmalen Flächen

Erhaltung von Bäumen

Schutzgrün

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

M — Müllsammelstelle

Spielplatz

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

2 — Nummer des Baufeldes

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

18,0 — Bemaßung (z.B. 10,0 m)

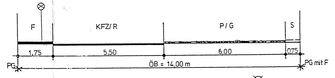
vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

geplante hochbauliche Anlage

STRASSENQUERSCHNITT

Siedlungsweg



KFZ = Kraftfahrzeugs; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; ⊗ = Straßeneuchte;
ÖB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; S = Sicherheitsabstand

Kartengrundlage: Vermessungs- und Ingenieurbüro W. Stechert & Partner Mühlenstraße 10, 18069 Rostock-Evershagen Lage- und Höhenplan vom 25. 04. 1995

Arbeitsgemeinschaft:

Planverfasser Bauleitplanung/Grünordnung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Arbeitsgebiet Wohnbaumaßnahmen, Sonderprojekte und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA, Stadtplaner SRL & DASL
Architektenkammer MV: E14.811-1-a u. E15.811-1-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 4934727

Büro Ernst Springer, Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Dannewerker Straße 33, 24866 Buxdorf/Schleswig

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Im Mischgebiet sind in den Baufeldern 2 und 4 nur zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, in den Baufeldern 1 ~~und 3~~ nur Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe. (§ 6 BauNVO)

Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2. Im Baufeld 4 ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, hier ist die Verkettung zweigeschossiger Baukörper durch einen eingeschossigen Verbindungsbau zulässig.

Grundflächenzahl: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO

3. Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nur bis zu 25 % zulässig.

Nebenanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

4. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie in Pflanzgebotsflächen und Grünflächen nicht zulässig.

5. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind so anzulegen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferansammlung und -vermehrung nicht begünstigt werden.
Maximale Standflächen im Baufeld 1 für 12, im Baufeld 2 für 27, in Baufeld 3 für 18 und in Baufeld 4 für 36 Haushalte.
(i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger- und Versorgungsunternehmen belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen behindern können, unzulässig.

Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Für nördlich und westlich orientierte Gebäudefronten im Baufeld 1 sowie für nördlich und östlich orientierte Gebäudefronten im Ostteil des Baufeldes 4 sind Fenster der Schallschutzklasse 1 zu verwenden.

Grünordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und §§ 8 und 85 LBauO M-V

8. Alle Pkw-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster. Die Fahrgassen sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

9. Die Zufahrt zu den entstehenden Grundstücken ist mit fugenreichem Pflaster zu befestigen.

10. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.

11. Die Entnahme von 4 Pappeln im Bereich der Nordgrenze der Baufelder 2 und 3 wird durch die Neuanpflanzung von mindestens 10 Alleebäumen in der Stärke von 18 - 20 cm Durchmesser im Bereich der Erschließungsstraßen ausgeglichen.

12. Auf den Stellplatzflächen sind je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum von mindestens 18 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Qualität zu pflanzen.

13. Auf der Schutzgrünfläche ist nach Bodenvorbereitung entsprechend DIN 18915 eine fünfreihige Feldhecke aus 2 x verpflanzten Heistern, 200/250 cm wie Birke, Esche, Eiche, 2 Stück/100 m² und Sträucher verpflanzt, 4/6 Triebe, 100-150 cm hoch wie Feldahorn, Haselnuß, Hundsrose, Salweide, Schneeball, 50 Stück/100 m² herzustellen.

14. Bei der Grüngestaltung der Kinderspielflächen ist zu gewährleisten, daß Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern oder Früchten nicht verwendet werden.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

C Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26. 04. 1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ am 30.05.1995 erfolgt.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bauamtsleiter

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVG beteiligt worden.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16. 06. 1995 durchgeführt worden.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. 05. 1995 / 29. 11. 1995 zur Abgabe von Stellungnahme aufgefordert worden.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26. 04. 1995 am 30. 11. 1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24. 05. 1996 bis zum 26. 06. 1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, am 15.05.1995 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 14.02.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 14.02.1996 (Siegel) im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31. 01. 1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 21. 11. 1995 bis zum 08. 12. 1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31. 10. 1995 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31. 01. 1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 31. 01. 1996 gebilligt.

Lambrechtshagen, 04.03.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 15.05.1996 Az: II/612/010 3305 B-15 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lambrechtshagen, 07.08.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.06.1996 erfüllt und die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 02.07.1996 Az: II 612/010 3305 B-15 bestätigt.

Lambrechtshagen, 07.08.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

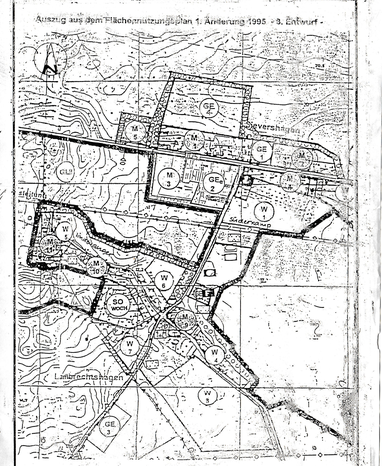
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lambrechtshagen, 07.08.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

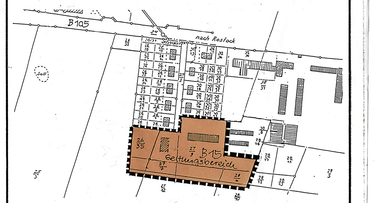
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.08.1996 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 Satz 1 Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.08.1996 in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 20.08.1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1. Änderung 1995 - 3. Entwurf -



Lage im Territorium



LAMBRECHTSHAGEN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

Mischgebiet „Siedlungsweg“

südlich der MTS-Siedlung und des Gewerbegebietes an der B 105 in Sievershagen

Lambrechtshagen, 31. 01. 1996 (Siegel) Matthies Bürgermeister

Füllschema:

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise