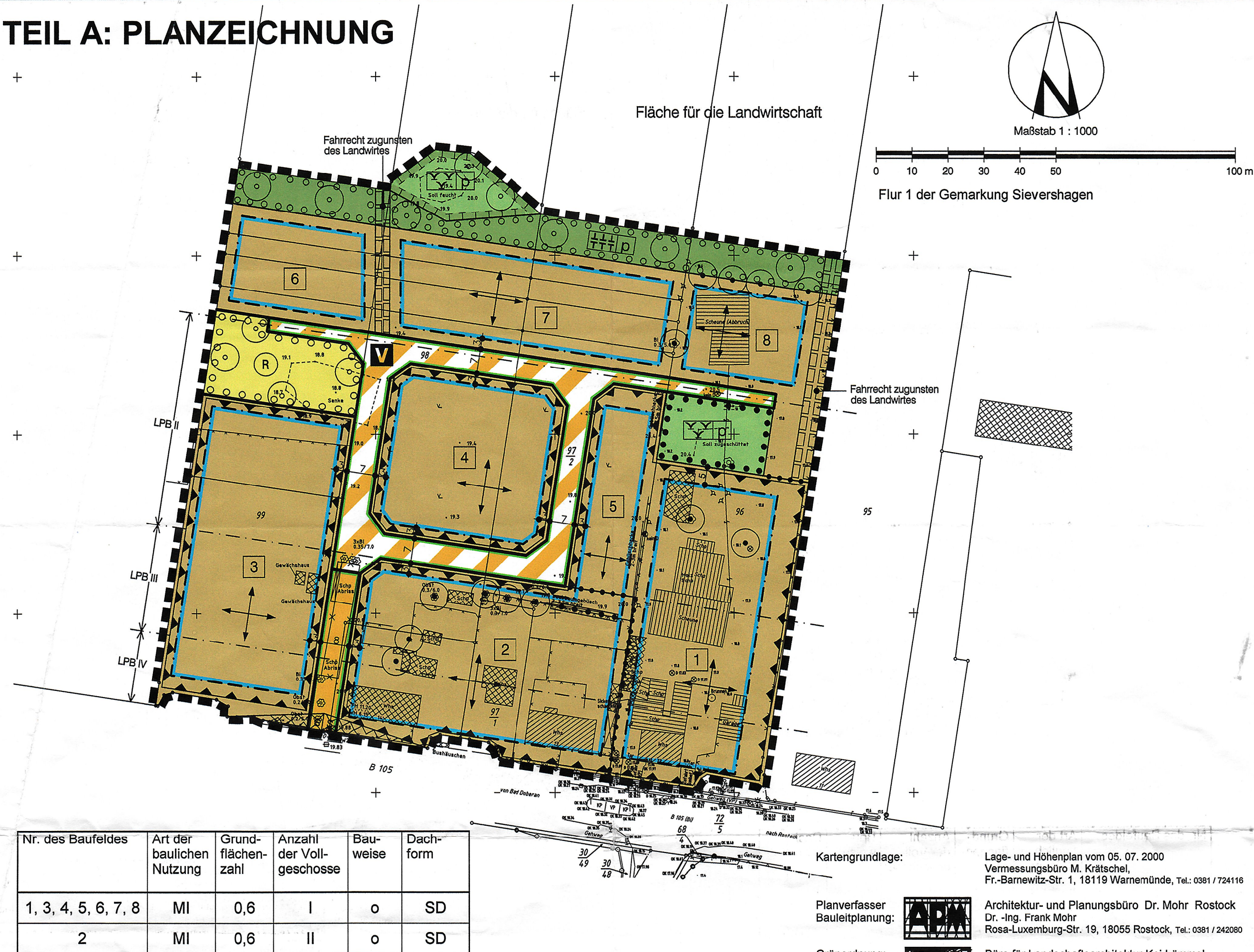


SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 22
FÜR DAS MISCHGEBIET „AM SOLL“
NÖRDLICH DER B 105 (BUSHALTESTELLE) IN SIEVERS HAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Nr. des Baufeldes	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
1, 3, 4, 5, 6, 7, 8	MI	0,6	I	o	SD
2	MI	0,6	II	o	SD

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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 BauNVO)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) (§ 6 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6

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

SD Satteldach

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Mischverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER- BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Regenrückhalteteich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturbelassen

Schutzgrün

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

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 BauGB)

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 BauGB)

auf schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Flurstückungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

LPB Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Nummer des Baufeldes, hier Nr. 3

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 7,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig entfallende Gebäude

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind bei Neubauten nur Mischnutzungen zulässig. Wohnflächen sind nur bis zur Hälfte der zulässigen GRZ zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhalten sind Flächen (Sichtdreiecke) sind oberhalb 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art Sichtverhinderer bzw. sich behindernd der Nutzung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, daß Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger oder Versorgungsunternehmen festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur B 105 gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmbelasteten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster bzw. Fenster und Wandaufbau folgender Lärmpegelbereiche je Entfernung von der Straßenachse der B 105 gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erforderlich: bis 20 m = Lärmpegelbereich IV 21 – 50 m = Lärmpegelbereich III 51 – 110 m = Lärmpegelbereich II (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Als Höchstmaß der Erdschulftüßbodenhöhe ist 0,75 m über der Achse der Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

8. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um $\pm 0,5$ m verändert werden.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

9. Für eingeschossige Gebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38° zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

10. Für zweigeschossige Gebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von höchstens 38° zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

11. Die Versorgungsfläche am Regenrückhalteteich ist einzuzäunen und die Einfriedungen gemäß Festsetzung 18 mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Liguster, Weißdorn) zu bepflanzen.

III. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b und § 1a Abs. 3 BauGB)

12. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist komplett zu bebäumen und mit einer 6-reihigen Hecke gemäß der Pflanzenliste B) zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen, wobei die Reihen einen Abstand von 1,5 m untereinander haben. Es sind Kräutersäume freizuhalten. Entlang der Fläche für die Landwirtschaft ist ein mindestens 1,5 m hoher Wildschutzzaun zu errichten.

13. Die zwei Söle in der nördlichsten und östlichsten Grünfläche sind als Kleingewässer wieder zu aktivieren. Bei den Ausbaggerungsarbeiten darf die abdichtende Schicht nicht zerstört werden.

14. Der Regenrückhalteteich ist so anzulegen, dass er Biotopcharakter entwickelt. Ufer und Böschungen (1:3 – 1:5) sind abwechslungsreich zu gestalten. Antfallender Aushub ist an Ort und Stelle einzubauen.

15. Innerhalb der mit einem Anpflanzungsgebot gekennzeichneten Flächen „Versorgungsanlagen“ sind um den Regenrückhalteteich standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzenliste B) in Gruppen anzupflanzen. Die Bepflanzung soll so erfolgen, dass mindestens 40 % der Fläche überdeckt sind. Verbleibende Flächen sind mit Rasen anzulegen.

16. Als Ersatzpflanzungen für 6 zu fallende Bäume sind 4 Stk. am Regenrückhalteteich, 2 Stk. am nördlichen Söle und 6 Stk. im Schutzgrün gemäß der Pflanzenliste A) anzupflanzen.

17. Innerhalb der Baugebiete sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzenliste B) in Gruppen zu bepflanzen. Je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm gemäß der Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

18. Pflanzenliste / Gehölzqualitäten

A) Baumarten:

Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia Eberesche

Carpinus betulus Hainbuche

Rhamnus cartharticus Kreuzdorn

Salix caprea Sal-Weide

Fraxinus excelsior Esche

B) Straucharten:

Rhamnus frangula Faulbaum

Sambucus nigra Holunder

Rubus fruticosus Brombeere

Ligustrum vulgare Liguster

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Prunus spinosa Schlehe

Crataegus laevigata Weißdorn

Eucalyptus europaeus Pfaffenhütchen

Corylus avellana Hasel

Viburnum opulus Schneeball

Viburnum lantana Schneeball

Rosa rubiginosa Wein-Rose

Rosa canina Hunds-Rose

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist in Ergänzung zu den Forderungen der DIN 18919 eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren auszureichen.

19. Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durch die Anpflanzungsgebote in der Fläche für Versorgungsanlagen und auf den Grünflächen und die Soll-Wiederherstellung werden im Aufwand auf den ausgleichspflichtigen Flächenanteil (Baufelder Nr.: Nordteil 3, 4, 5, 6, 7, Flächen der Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen) des Bebauungsplanes zugeordnet.

Die 12 Ersatzpflanzungen nach der „Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan“ für die 6 Baumfällungen werden innerhalb des Bebauungsplanes errichtet.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 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 entfällt 6 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, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbaurechnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14. 12. 2000 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Mischgebiet „Am Soll“, nördlich der B 105 (Bushaltestelle) in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

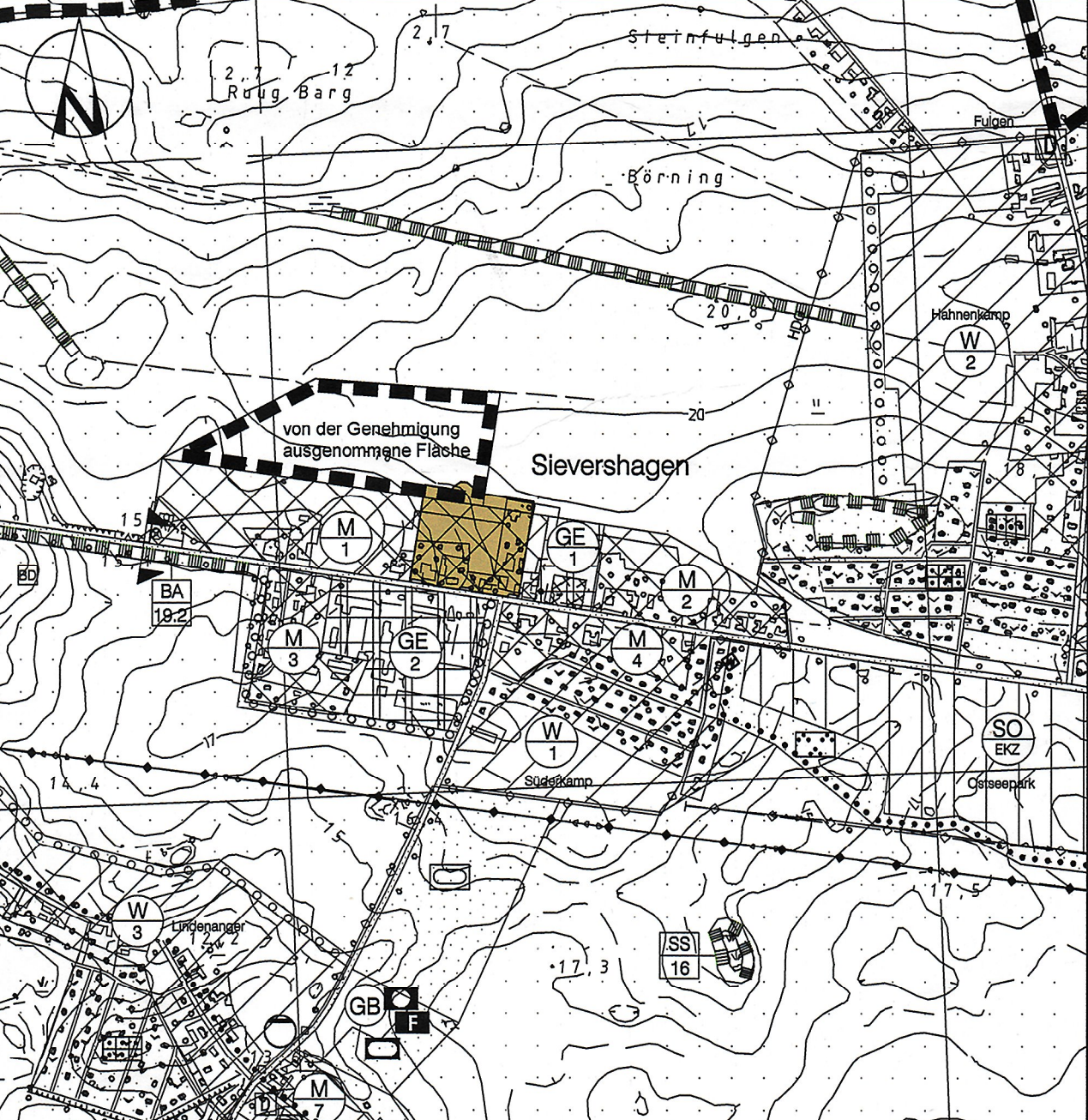
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. 05. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17. 06. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 08. 2000 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. 08. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19. 07. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22. 08. 2000 bis zum 26. 09. 2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12. 08. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 25. 01. 2001 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 : 3.840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Rostock, 25. 01. 2001
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14. 12. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14. 12. 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14. 12. 2000 gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Schreiben vom 23. 01. 2001 gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 13. 07. 2001 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13. 07. 2001 in Kraft getreten.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, M. 1 : 10 000

MIT GEGENGEZEICHNETEM PLANGELTUNGSBEREICH



LAMBRECHTSHAGEN
Gemeinde des Amtes Warnow-West
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

Mischgebiet „Am Soll“
nördlich der B 105 (Bushaltestelle)
in Sievershagen

Lambrechtshagen, 13. 07. 2001