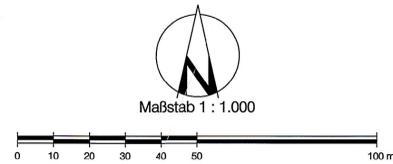


SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 für die Sondergebiete Tankstelle und Kfz-Betrieb südlich der B105 in Sievershagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005, BGBl. I. S. 1818 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für die Sondergebiete Tankstelle und Kfz-Betrieb, südlich der B105 in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Kartengrundlage Lage- und Höhenplan mit Grenzen vom 27.07.2006 Vermessungsbüro Stechert Mühlenstraße 10, 18069 Rostock, Tel. 0381/778490

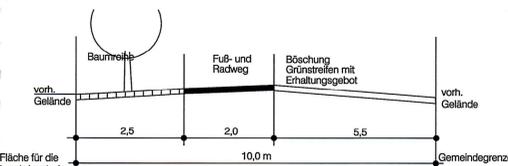


Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	maximale Oberkante Gebäude über Fahrbahnoberkante B105	Bauweise
1	SO	Tankstelle	I	0,8	10 m	o
2	SO	Kfz-Betrieb	I	0,8	10 m	o

QUERSCHNITT MÜHLENWEG

- Empfehlung - M: 1: 100



III. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 1 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 1
- 2 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 2
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- 20,0 Bemaßung (z.B. 20,0 m)
- Zuordnung

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 Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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)

- SO Tankstelle (§ 11 BauNVO)
- SO Kfz-Betrieb (§ 11 BauNVO)

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

- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- I Anzahl der Vollgeschosse
- OK Oberkante Gebäude

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Zweckbestimmung:

- Mischverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt
- Einfahrt- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

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

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Wiese
- Straßenbegleitgrün
- Eingrünung/Schutzgrün
- Gehölzpflanzung
- Baumreihe

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 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 und Abs. 6 BauGB auf schmalen Flächen)
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von schmalen 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen, hier: Stellplatzanlage für LKW (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- mit Fahrrecht zugunsten des Landwirtes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- 1.1 Im Baugebiet 1 der Planzeichnung sind eine Tankstelle mit Nutzungen, die im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit der Tankstelle stehen, zulässig.
- 1.2 Im Baugebiet 2 der Planzeichnung ist ein Kfz-Betrieb mit Verkauf, Service und Werkstatt für Kfz zulässig.
- 1.3 Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet der nebenstehenden Tabelle.

2. Nebenanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 2.1 Nebenanlagen sind auf den umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nicht zulässig.
- 2.2 Auf der Grünfläche Nr. 2 der Planzeichnung ist außerhalb von Schutzstreifen unterirdischer Leitungen und außerhalb der Freizeitzone entlang der B 105 eine „Sammelwerbeanlage“ zulässig. Die maximale Höhe dieser Anlage beträgt 12 m über OK B 105.

3. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 3.1 Über die Mischverkehrsfläche ist die Zufahrt für Kfz zur Kleingartenanlage „Schutower Moorwiesen“ zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Wiese“ wird als Staudenflur angelegt. Die Wiese ist mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Es ist höchstens eine Mahd pro Jahr zulässig, jedoch nicht vor Juli. Der Einsatz von Düngern, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist nicht zulässig.

5. Erhalt/ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- 5.1 Auf der privaten Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind die Gehölze in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 5.2 Auf den festgesetzten Einzel-Anpflanzgebieten innerhalb der privaten Grünflächen Nr. 2 und 3 sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 je drei Winterföhren (Tilia cordata) anzupflanzen. Die Einzelstandorte dürfen, aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig verändert werden.
- 5.3 Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung“ sind Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 50% anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen mit einer Pflanzdichte von 1,5 m² je Gehölz gemäß Pflanzenliste anzulegen.
- 5.4 Innerhalb der Grünfläche Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Baumreihe“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 je 10 lfdm. Bäume der Art Stii-Eiche (Quercus robur) anzupflanzen.
- 5.5 Auf dem festgesetzten linearen Anpflanzgebiet innerhalb des Baugebietes SO 2 ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 eine einreihige Hecke anzulegen. Es sind heimische standortgerechte Sträucher laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen.
- 5.6 Pflanzenliste:

Straucharten	Schlehe
Prunus spinosa	Weißdorn
Crataegus laevigata	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Hassel
Corylus avellana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Schw. Holunder
Sambucus nigra	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Brombeere
Rubus fruticosus	Sal-Weide
Salix caprea	

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
 Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe
 Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

- 5.7 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
- 5.8 Die Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

6. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

- 6.1 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.3 und 5.4 dienen dem kompletten Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Eingriffen gesammelt zugeordnet, diese gelten hiermit als ausgeglichen.

HINWEIS:

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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des geänderten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.05.2006. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.07.2006 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
Lambrechtshagen, 19.12.2006
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Lambrechtshagen, 19.12.2006
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.08.2006 durchgeführt worden.
Lambrechtshagen,
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2006 (Vorentwurf) und vom 13.09.2006 (Entwurf) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lambrechtshagen, 19.12.2006

- 5. Die Gemeindevertretung hat am 13.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lambrechtshagen, 19.12.2006
- 6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2006 bis zum 17.11.2006 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 09.10.2006 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
Lambrechtshagen, 19.12.2006
- 7. Der katastermäßige Bestand am 18. DEZ. 2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tagesrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 18. DEZ. 2006
- 8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 04.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lambrechtshagen, 19.12.2006
- 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.12.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.12.2006 gebilligt.
Lambrechtshagen, 19.12.2006
- 10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lambrechtshagen, 05.02.2007
- 11. 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 19.02.2007 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 mit Ablauf des 19.02.2007 in Kraft getreten.
Lambrechtshagen, 19.02.2007

Übersicht zur Lage des gekennzeichneten Plangeltungsbereiches, o.M.



LAMBRECHTSHAGEN
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 23
Sondergebiete Tankstelle und Kfz-Betrieb
südlich der B105 in Sievershagen

Lambrechtshagen, 19.02.2007