SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 „Wohngebiet Sportplatz“ in Sievershagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 100 m

Flur 1 der Gemarkung Sievershagen

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan mit Grenzen vom 30.05.2007
Vermessungsbüro Stechert
Mühlenstraße 10, 18069 Rostock, Tel. 0381/776490

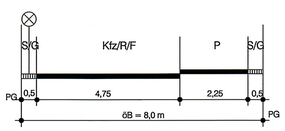
Festsetzungen je Baugebiet:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Anzahl derVollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform
1	WA	I	0,3	I	o	E	SD
2	WA	I	0,3	I	o	E	SD
3	WA	I	0,3	I	o	E	SD

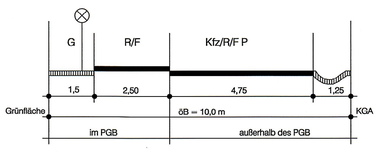
STRASSENQUERSCHNITTE

Empfehlung, M. 1: 100, Maße in m

Stichstraße



Mühlenstraße



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

Nebenzeichnung: Ausgleichsmaßnahmen, o.M.

Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe des Bebauungsplanes

Vorhandene Pflanzungen als Ausgleich für andere Vorhaben

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl I, S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I. S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.11.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für das „Wohngebiet Sportplatz“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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), 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 (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 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

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

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

SD Satteldach

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V öffentliche Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigt

öffentlicher Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, 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

Zweckbestimmung:

(R) Regenrückhalteteich

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

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Schutzgrün

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)

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

S Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Firstrichtung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2

Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3

vorhandene Flurstücksgrenze

22/3 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig entfallende hochbauliche Anlage

22 Bemaßung (z.B. 22,0 m)

Schnittführung

Zuordnung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO**

1.1 Es gelten die „Festsetzungen je Baugebiet" der nebenstehenden Tabelle.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Die Mindestbreite der Baugrundstücke je Einzelhaus beträgt 19 m.

2. Nebenanlagen, Garagen **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

2.1 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (I.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.

2.3 In den Grünflächen sind Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, Tierställe, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Wasserbecken und Spielgeräte unzulässig.

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

3.1 Die Mischverkehrsfläche ist so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

3.2 Die Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über der Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

4.1 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechselnden Böschungsneigung von 1 : 3 bis 1 : 5 auszubilden und mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Innerhalb des Beckens sind Flach- und Tiefwasserzonen zu schaffen. Bei Anlage eines Ölabscheiders ist dieser aus Vegetationsfaschinen herzustellen.

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

5.1 Auf der Wendefläche an der Stichstraße ist auf dem vorgegebenen Standort eine Winterlinde zu pflanzen.

5.2 Auf der Grünfläche Nr. 1, 2 und 4 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist der Gehölzbestand zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Ausgenommen ist die Baumart Pappel, diese ist mit Arten gemäß Pflanzenliste A zu ersetzen.

5.3 Auf der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sind innerhalb des ca. 5 m breiten südwestlichen Randbereiches nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß Pflanzenliste B anzulegen. Es sind dreireihige Hecken zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen soll 1,50 m betragen. Die Gehölze sind entlang der Ackergrenze des Plangeltungsbereiches mit einem Wildschutzzaun h = 1,50 m zu schützen.

5.4 Auf der Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sind Gehölzgruppen mit einem Mindestflächenanteil von 60% anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 10 Stk. mit einer Pflanzdichte von 2 m² je Gehölz gemäß Pflanzenliste B anzulegen. Auf der südlichen Teilfläche sind 5 Laubbäume und auf der nördlichen Teilfläche 3 Laubbäume der Pflanzenliste A einzugliedern. Die Fläche ist entlang der Verkehrsflächen mit einem Wildschutzzaun h = 1,50 m zu schützen.

5.5 Auf der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß Pflanzenliste B anzulegen. Es sind sechsreihige Hecken mit jeweils 1,0 m breiten Krautsäumen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen soll 1,50 m betragen. Der Saumbereich der Hecke (beidseitig 1,25 m) darf max. 1 x im Jahr nicht vor Juli gemäht werden.

5.6 Auf der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sind Gehölzgruppen mit einem Mindestflächenanteil von 60% anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 10 Stk. mit einer Pflanzdichte von 2 m² je Gehölz gemäß Pflanzenliste B anzulegen. Auf der Fläche sind 6 Laubbäume der Pflanzenliste A einzugliedern.

5.7 **Pflanzenliste A:**

Baumarten	
Malus sylvestris	Holzapfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Acer campestre	Feld-Ahorn

Pflanzenliste B:

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

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.
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.

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

6.1 Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Realisierung der Vorhaben im Plangeltungsbereich verbunden sind, sind auf dem gemeindeeigenen Flurstück 138/5 der Flur 4 Gemarkung Lambrechtshagen folgende Maßnahmen durchzuführen:
Anpflanzung von Feldgehölzen im südlichen Bereich des Flurstückes 138/5 als Ergänzung der vorhandenen Pflanzungen.
Gesamtgröße der Maßnahme: 2.360 m², Standorte siehe Nebenzeichnung.

7. Höhenlagen § 9 Abs. 2 BauGB

7.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe des Hauptdaches mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist der Abstand zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufpunkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.

7.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.

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 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, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des geänderten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.05.2007 im Amtsblatt „DER LANDBOTE" veröffentlicht worden.

Lambrechtshagen, 15.11.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.06.2007 durchgeführt worden.

Lambrechtshagen, 15.11.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2007 und vom 30.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lambrechtshagen, 15.11.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.09.2007 bis zum 26.10.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.09.2007 im Amtsblatt „DER LANDBOTE" bekanntgemacht worden.

Lambrechtshagen, 15.11.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 19.11.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob. erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 19.11.2007 obVI

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 14.11.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lambrechtshagen, 15.11.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.11.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2007 gebilligt.

Lambrechtshagen, 15.11.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

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

Lambrechtshagen, 27.11.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

9. 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 17.12.2007 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 am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.
mit Ablauf des Tages

Lambrechtshagen, ~~17.12.2007~~ 18.12.2007 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

Übersicht zur Lage des gekennzeichneten B-Plan-Geltungsbereiches, o.M.

LAMBRECHTSHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

„Wohngebiet Sportplatz“
in Sievershagen

Lambrechtshagen, ~~17.12.2007~~ 18.12.2007 G. Matthies Bürgermeister