

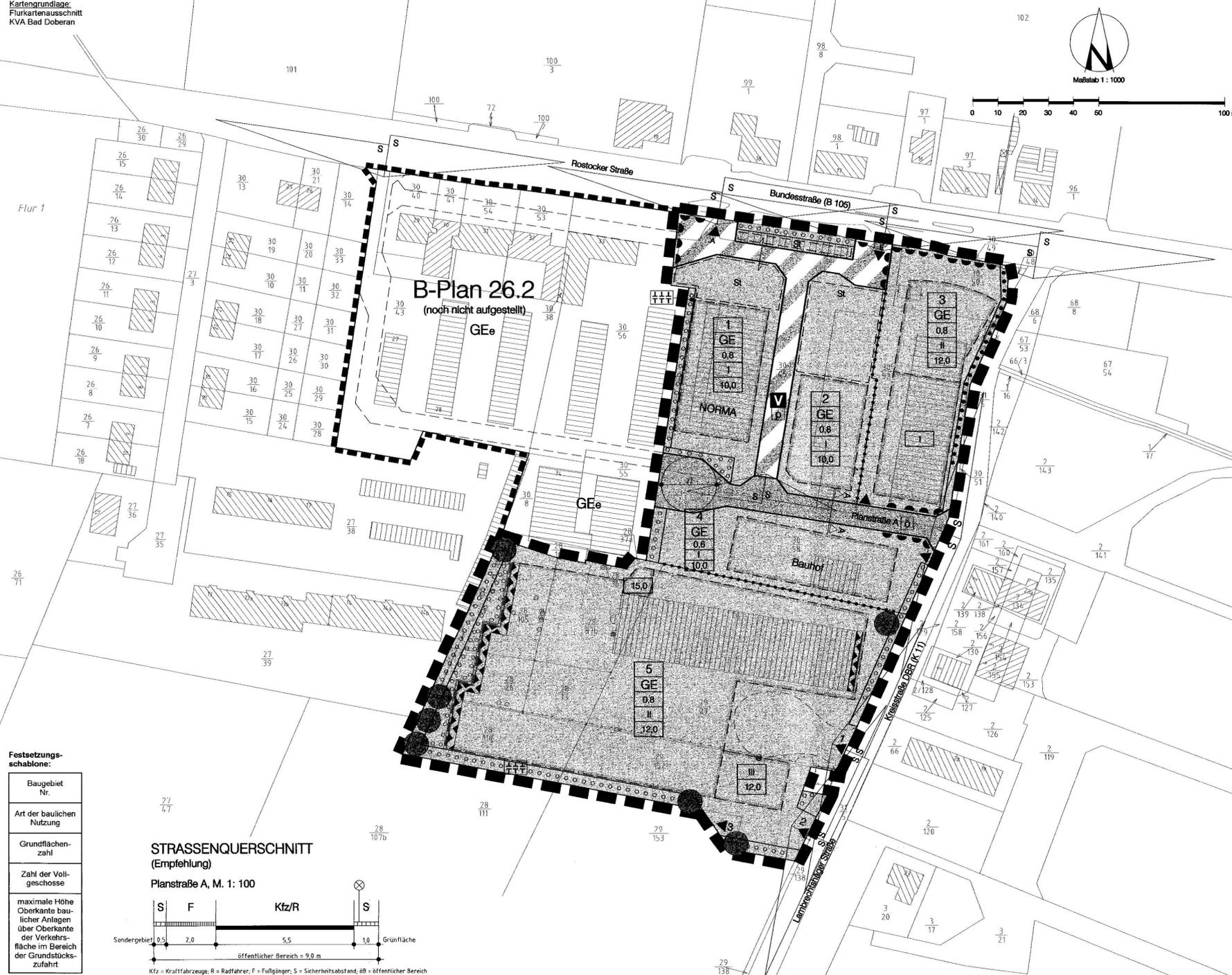
SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 26.1 "Gewerbegebiete südlich der B 105" in Sievershagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26.1 für die „Gewerbegebiete südlich der B 105“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Flur 1 Gemarkung Sievershagen

Kartengrundlage:
Flurkartenausschnitt
KVA Bad Doberan

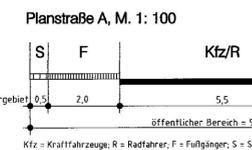
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Festsetzungs-
schablone:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	maximale Höhe Oberkante baulicher Anlagen über Oberkante der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt
1	GE	0,8	II	12,0
2	GE	0,8	II	10,0
3	GE	0,8	II	12,0
4	GE	0,6	I	10,0
5	GE	0,8	II	12,0

STRASSENQUERSCHNITT (Empfehlung)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1959 - PlanZV 50) vom 18.12.1959 (BGBl. 1991 I S. 38).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Gewerbegebiete GE	(§ 8 BauNVO)
	MASZ der baulichen Nutzung 0,8 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, hier 0,8 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II 10,0 Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Bauweise, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Zweckbestimmung: offentlich privat verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Ein- und Ausfahrt	
	nur Einfahrt	
	nur Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	hier: Feldhecke	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Zweckbestimmung: Schutzgrün	
	Anpflanzen von Bäumen	(§ 8 BauNVO)
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
	Sichtdreieck	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Nummer des Baugebietes	
	Nummer der Grünfläche	
	Bemaßung in m (hier 10,0 m)	
	Zuordnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	künftig entfallende hochbauliche Anlage	
	Flurstücksnummer	

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den Gewerbegebieten Nr. 1 bis 5 der Planzeichnung sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Läden, Ausstellungsgebäude und Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Werbeanlagen bis zu vorgegebener Höhe je Baugebiet.
Ausnahmsweise zulässig ist je Baugebiet eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
Unzulässig sind:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten.
An der nördlichen Baugrenze des Baugebietes Nr. 5 ist eine bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 10 x 10 m mit maximal 15 m Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn sie von Wohngebäuden mindestens 50 m entfernt ist.

1.2 Die Verkaufsraumflächen sind wie folgt begrenzt:
Baugebiet Nr. 1: 1.000 m² für Einzelhandelsbetriebe und Läden aller Art
Baugebiet Nr. 2: 800 m² für Getränkehandel und Läden aller Art
Baugebiet Nr. 3: 800 m² für Holzgroßhandel.
Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.

1.3 Auf der mit III Vollgeschossen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche vom Baugebiet Nr. 5, die zwischen den Ein- und Ausfahrten Nr. 1 und 2 liegt, ist nur ein Bürogebäude zulässig.

2. Freihalteflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.1 Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernder Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

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

3.1 Die Mitbenutzung der privaten Mischverkehrsfläche ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu regeln.
3.2 Die Ein- und Ausfahrt Nr. 2 ist nur für Pkw zulässig. Die Ein- und Ausfahrt Nr. 3 ist nur für den Landwirt zulässig.

4. Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Für alle Vorhaben im Planungsbereich sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nachzuweisen: Im Norden und Westen: Mischgebiet; im Osten: Allgemeines Wohngebiet.

4.2 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung ist aus Immissionsschutzgründen eine nächtliche Produktion der Zimmerei mit Gabelstaplerbetrieb und geöffneten Hallentoren nicht zulässig.

5. Pflanzgebot: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Auf den mit Pflanzgebot belegten Grünflächen sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Zu pflanzen sind je 100 m²: 2 Bäume (Feld-, Bergahorn) und 20 Sträucher (Heckenkirsche, Schneeball, Hundstrose, Haselnuss).

5.2 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung sind als Kompensation von Baumfällungen in diesem Baugebiet an den vorgegebenen Standorten 7 einheimische, hochstammige Laubbäume (Ahorn, Eiche, Linde) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Mindeststammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in „Der Landbote“ - Amts- und Mitteilungsblatt des Amtes Warnow-West - am 16.08.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 26.08.2010 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.11.2010 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.03.2011 bis zum 26.04.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt des Amtes Warnow-West „Der Landbote“ am 14.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.2010 und 01.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2011 gebilligt.
- Lambrechtshagen, 05.07.2011

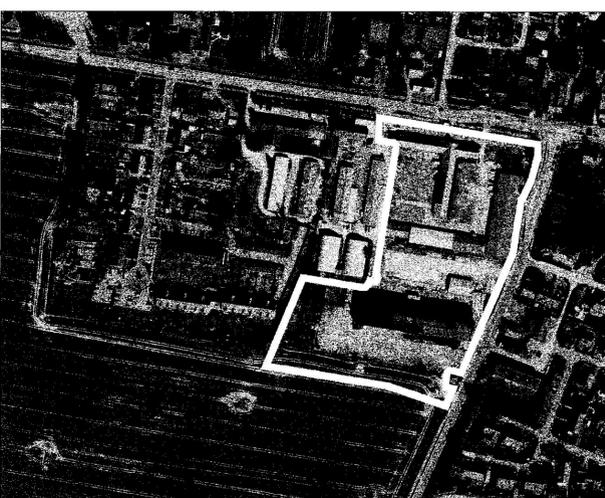
Matthias Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 22.07.2011 wird als nicht dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegenigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da sie rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:25000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 24.07.2011

obv
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Lambrechtshagen, 19.07.2011

Matthias Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Satzung der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.06.2012 auf der Internetseite des Amtes Warnow-West (www.amt-warnow-west.de) Sonstige Öffentliche Bekanntmachungen) 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 07.06.2012 in Kraft getreten.
Lambrechtshagen, 08.06.2012

Matthias Bürgermeister

Gekennzeichnete B-Plan-Geltungsbereich im GAIA M-V-Satellitenbild, o.M.



LAMBRECHTSHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 26.1

„Gewerbegebiete südlich der B 105“
in Sievershagen

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Lambrechtshagen, 08.06.2012

Matthias Bürgermeister