SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 9

Misch- und Wohngebiet „Bauernreihe“, nördlich der Bauernreihe in Lambrechtshagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl I. S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005, BGBl I. S. 1818 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl M-V, 1998, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Misch- und Wohngebiet „Bauernreihe“, nördlich der Bauernreihe in Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nur die farbig vorgenommenen Festsetzungen.

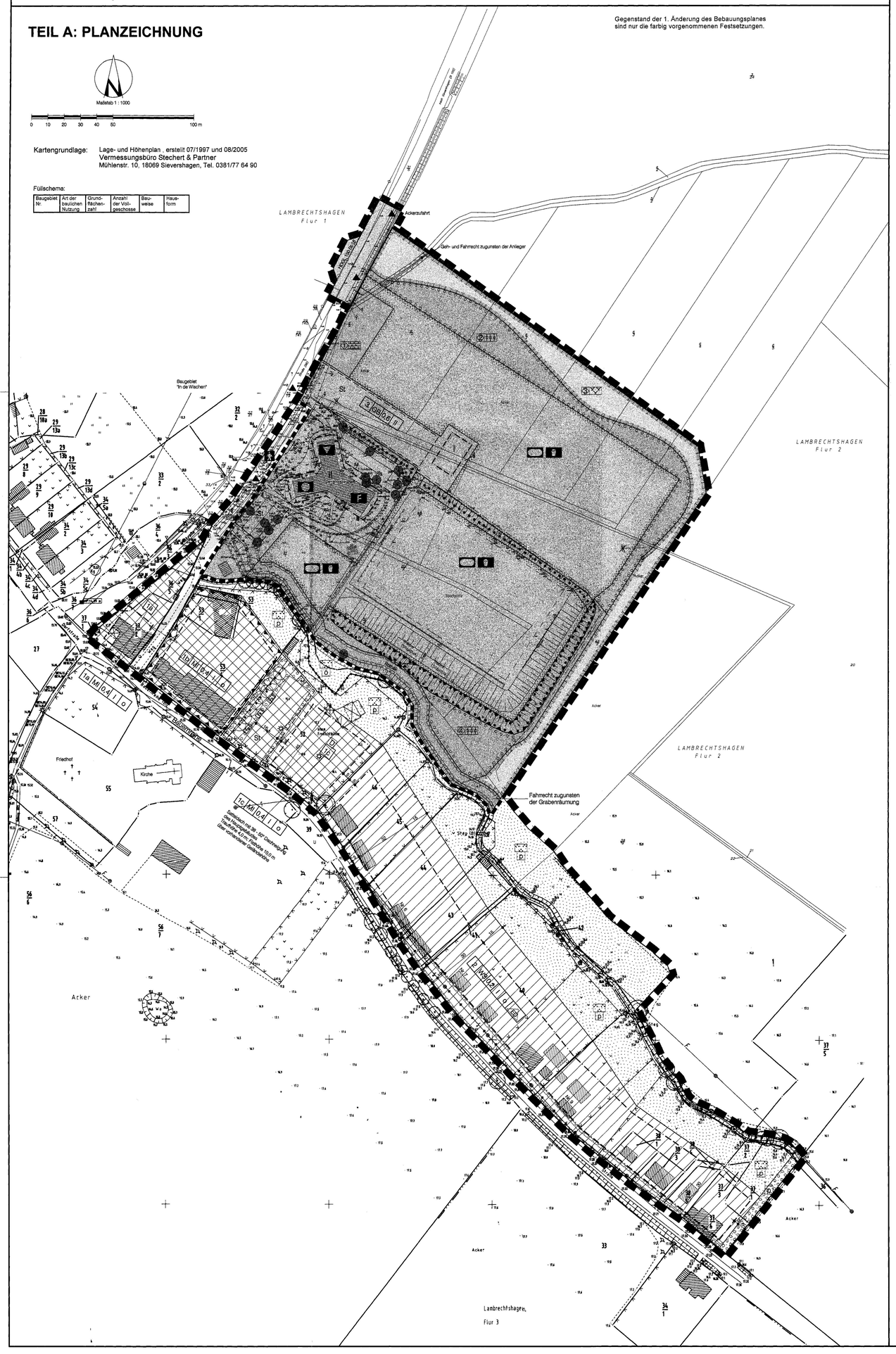
Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 100 m

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan , erstellt 07/1997 und 08/2005
Vermessungsbüro Stechert & Partner
Mühlenstr. 10, 18069 Sievershagen, Tel. 0381/77 64 90

Füllschema:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform



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 (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)

WS — Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

GB — Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Öffentliche Verwaltungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F — Feuerwehr

Flächen für Sport und Spielanlagen

Sportanlagen

Spielanlagen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch, hier 0,4 kV-Freileitung

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

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage, naturnahe

Schutzgrün

Feuchtniederung

Staudenflur

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

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

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

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

Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung öffentlicher und privater Grünflächen

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

3 — Nummer des Baugebietes, hier Nr. 3

Nummer der Grünfläche, hier Nr. 1

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

10,0 — Bemaßung (z.B. 10,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

unterirdische Hauptleitung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

1. Im Kleinsiedlungsgebiet sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Tankstellen i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. § 6 Abs. 2 I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

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

3. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger oder Versorgungsunternehmen festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

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

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

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5. In den Baufeldern 1a und 1b sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrißgestaltungen die Wohn- und Schlafzimmer bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist und das Schalldämmaß weniger als 50 dB beträgt und/oder die Raumtiefe der schützenswerten Räume geringer als 4,5 m ist, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 bzw. Fenster und Wandaufbau des Lärmpegelbereiches 2 gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6. Für eingeschossige Wohngebäude im Kleinsiedlungsgebiet sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 38 - 50 Grad festgesetzt.

7. Müllstandplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

8. Einfriedungen sind nur als Hecke, Strauchpflanzung oder Holzzaun zulässig. Maschendrahtzäune sind nur an der innenseite der Pflanzung als Ausnahme zulässig.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:
(§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und §§ 8 und 86 LBauO M-V)

9. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Grundstücksflächen zu versickern.

10. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

11. Die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
Bäume: Esche, Stiel-Eiche, Eber-Esche, Rotbuche, Feldahorn, Holzapfel, Hainbuche, Weidenblättrige Birne, Schwedische Mehlbeere; Sträucher: Faulbaum, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Liguster, Wolliger Schneeball, Sal-Weide, Ohr-Weide, Trauben-Holunder.
Zu verwendende Mindestqualitäten:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, von 14-16 cm für kleinkronige bzw. 16-18 cm für größere Bäume, Heister, 2 x verschult, 150 - 200 cm,
Sträucher: 2 x verschult, 100 - 150 cm.
Pflanzdichte: 1 Baum je 50 m², 1 Strauch je 1 m² Pflanzgebotsfläche
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten.
Für Anpflanzungen auf oder in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz dürfen keine Pflanzen, die auf Grund von stachel- oder dornenbewehrter Pflanzenteile ein erhöhtes Verletzungsrisiko hervorrufen (z.B. Rosen, Weißdorn,Sanddorn usw.) oder von denen Teile (Blüten, Blätter, Früchte) für den menschlichen Verzehr giftig sind, verwendet werden.

12. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Festsetzung Nr. 11, jedoch in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

13. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Eschen- oder Buchenart) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² anzulegen.

14. Auf den Grünflächen - Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage - ist eine Wiesenfläche anzulegen.

15. Auf den Schutzgrünflächen sind Gehölze zu pflanzen: Arten und Qualitäten wie Festsetzung Nr. 11; Pflanzdichte: 1 Heister je 30 m² , 1 Strauch je 1 m².

16. Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Erdmodellierung zu verwenden.

17. Die Hecke an der Stellplatzanlage zum Friedhof ist 5 m breit und dreireihig anzulegen, Arten, Qualitäten und Pflanzdichte wie Festsetzung Nr. 11.

18. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Neubauten im Plangeltungsbereich hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen, die Kosten des Ausgleichs trägt der Verursacher selbst.

19. In der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung“ ist im Bereich mit der stärksten natürlichen Vernässung eine 400 m² große Senke auszumodellieren, wobei 10% der Fläche 2 m Tiefe erreichen soll. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenflächen werden als Staudenflur angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.

20. Auf den mit Anpflanzgebot gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 2 und 4 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, je 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Weiterhin sind 50 Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

21. Innerhalb der Grünfläche Nr. 2 sind Geländemodellierungen zulässig.

22. Innerhalb der Grünflächen Nr. 3 und 4 ist die Anlage eines Fußweges in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

23. Die als "Staudenflur" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche Nr. 3 ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäen und durch 1-2 mal jährliche Mahd dauerhaft zu unterhalten. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.

24. Auf den Schutzgrünflächen und entlang der Rotbäk sind Wasserflächen zur Regenwasser-Rückhaltung und –Ableitung zulässig.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (DSchG §11).

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 Grundstücksbesitzer 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 Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 09.09.1994 könnten auf dem Flurstück 52 bekannte Bodendenkmale tangiert werden. Daher ist es notwendig, bauliche Maßnahmen auf diesem Flurstück 52 im Baufeld 1c unter Einhaltung einer vorherigen Mitteilungspflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde archäologisch durch fachkundiges Personal zu betreuen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.12.1991 durch Aushang erfolgt.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.04.1998 gebilligt.
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 02.07.1998 mit Hinweisen erteilt. Die Bebauungsplansatzung ist am 05.08.1998 in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

3. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.12.2004 wurden Planungsziele geändert und das Vorhaben zur Änderung des Bebauungsplanes (Teile A und B sowie Begründung) eingeleitet. Der Beschluss zur Änderung wurde am 05.09.2005 im „Der Landbote“ öffentlich bekannt gemacht.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.09.2005 durchgeführt worden.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 07.09.2005 die Entwürfe zur Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

7. Die Entwürfe zur Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2005 bis zum 28.11.2005 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 17.10.2005 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekannt gemacht worden.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich am 03. April 2006 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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 03. April 2006 (Siegel) öbVI

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

10. Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.03.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2006 gebilligt.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

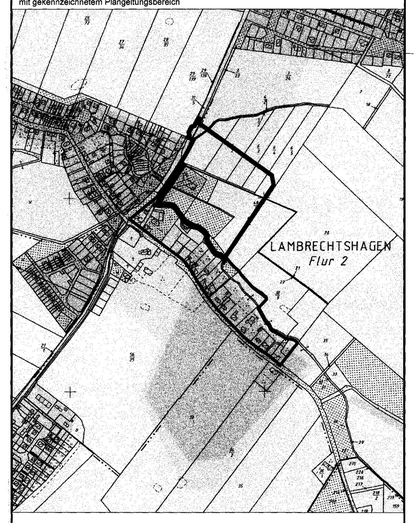
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lambrechtshagen, 04.04.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

12. 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 17.07.2006 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 17.07.2006 in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 18.07.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister

Auszug aus Flächennutzungsplan und Liegenschaftskarte, o.M.
mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich



LAMBRECHTSHAGEN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 9

Misch- und Wohngebiet „Bauernreihe“

nördlich der Bauernreihe in Lambrechtshagen

Lambrechtshagen, 18.07.2006 (Siegel) G. Matthies Bürgermeister