

**SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10.1 in der Fassung der 2. Änderung für das Mischgebiet in Sievershagen**  
zwischen der Straße Alt-Sievershagen im Westen und der Gemeindegrenze im Osten

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 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 488 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01. 11. 2000 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.1 in der Fassung der 2. Änderung für das Mischgebiet zwischen der Straße Alt-Sievershagen im Westen und der Gemeindegrenze im Osten 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 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen 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. 59).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

**I. FESTSETZUNGEN**  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

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

MASZ 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. 2

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

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
P öffentliche Parkfläche  
V verkehrsberuhigter Bereich  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünflächen  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
naturnahe Parkanlage  
Grünanlage / Hausgarten  
Erholungspark

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Wasserflächen  
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Vorkerkungen 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)  
Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
oberirdische Hauptleitung  
oberirdisch (künftig entfallend)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER  
5 Nummer des Baufeldes  
vorhandene Flurstücksgrenze  
künftig entfallende Flurstücksgrenze  
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze  
Flurstücksbezeichnung  
Bemaßung (z.B. 20,0 m)  
vorhandene hochbauliche Anlage  
Höhenlinie, voller Meter

Füllschema:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
5	Mischgebiete MI	0,6	II	offene Bauweise



**TEIL B: TEXT**

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)
- In den Mischgebieten sind bauliche Anlagen für Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 und Nr. 8 BauNVO zulässig. In den festgesetzten Baugebieten dürfen durch solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die gewährleisten, daß die schall-technischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts nicht überschritten werden. (§ 6 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
  - Für die festgesetzten Vollgeschosse der baulichen Anlagen ist die jeweilige Straßenbegrenzungslinie die Bezugshöhe.
  - Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,70 m über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sich verjüngender bzw. nichtbehindernder Nutzung freizuhalten, ausgenommen sind vorhandene Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,5 m.
  - 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)
  - Innenhalb der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist fest-gesetzt: An den zur Lärmselbe gerichteten Gebäudesseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrügestellungen sind Wohn- und Schlafräume, bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäude-seiten des Schallschutzes, Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der erforderlichen Schallschutzklasse auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Für die Erschließung von Bauflächen in den Baufeldern 1, 2/3 und 7 sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
- Für eingeschossige Gebäude sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 38 - 50 Grad festgesetzt.
  - Für mehrgeschossige Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad festgesetzt.
  - Die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind parallel oder rechtwinklig zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
  - Müllstempelplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzu beziehen.
  - Einfriedungen sind nur als Hecke, Strauchpflanzung oder Holzzaun zulässig. Maschendrahtzäune sind nur an der Innenseite der Pflanzung zulässig.
  - Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung im Wechselbetrieb und Großwerbeanlagen sind unzulässig.

**III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 Abs. 1a BauGB)
- Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.
  - Dachwässer sind durch geeignete Vorkerkungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weit möglich auf den Grundstückflächen zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Verfüllt abgegeben werden.
  - Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsickerndem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
  - Je Einzelgrundstück und darüberhinausgehend je 350 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstückfläche ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
  - Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen, Schnitthecken oder berankte Pergolen weitmöglich einzugrünen.
  - Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudessassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  - Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.
  - Auf den Grünflächen - Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage - ist eine Wiesenfläche anzulegen.
  - Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Erdmodellierung oder in näherem Umfeld erweitert zu verwenden.
  - Der Naturausgleich durch die Neubebauung regelt sich nach der gemeindlichen Ausgleichssatzung.

**IV. FESTSETZUNGEN ZUM ERHOLUNGSPARK:**

- Im Erholungspark sind funktionsbezogene eingeschossige Gebäude bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> überbauter Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im Erholungspark sind öffentliche Parkflächen für maximal 8 Pkw zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Im Erholungspark sind Festveranstaltungen, die mit Lärm verbunden sind, maximal an fünf Tagen im Jahr zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

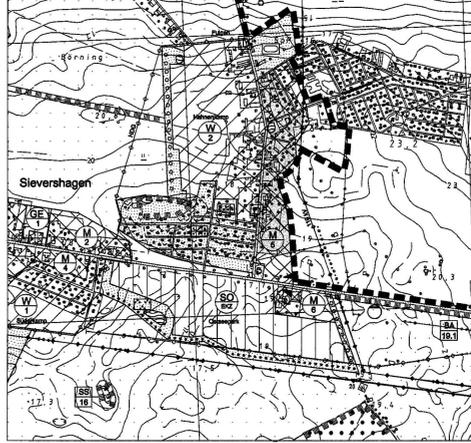
**HINWEISE:**

A Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Der Beginn der Erdarbeiten (Mutterbodenabtrag bzw. Abtrag der gestörten Deckschichten in Ortslage) ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege jeweils 4 Wochen zuvor schriftlich und verbindlich anzuzeigen, damit im Vorfeld und baubegleitend archäologische Untersuchungen zwingend werden, ist zur zeitlichen und personellen Koordinierung der weiteren Arbeiten ein Maßnahmenplan mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erarbeiten.

B Der Flächenutzungsplan wird bei der nächsten Änderung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepaßt.

**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, M. 1: 10 000 MIT GEGENGEZEICHNETEM PLANGELTUNGSBEREICH**



Planverfasser:  
Bauleitplanung: **APM** Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Fahrpläne  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL, AK M.V. 5141/51-91-aid  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 0391 242080

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17. 12. 1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstelen vom 22. 12. 1992 bis zum 19. 01. 1993 erfolgt.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. 03. 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, am 22. 06. 1994 genehmigt und ist am 09. 09. 1994 in Kraft getreten.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der Beschluss zur 1. Änderung wurde durch die Gemeindevertretung am 25. 02. 1998 gefaßt. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung wurde am 17. 06. 1998 als Satzung beschlossen und ist am 04. 08. 1998 in Kraft getreten.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Am 10. 05. 2000 hat die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am 17. 06. 2000 im Amtsblatt „Der Landbote“ bekanntgemacht worden.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird durch die Änderung nicht berührt. Die Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes wurde am 05. 04. 1994 durch das Kataster- und Vermessungsamt Rostock bescheinigt.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 08. 2000 durchgeführt worden.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19. 07. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung, 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 Änderungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12. 08. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung am 01. 11. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Schreiben vom 14. 11. 2000 gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.  
Lambrechtshagen, 14. 11. 2000 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Lambrechtshagen, 06.04.2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, 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 „06.04.2001“ 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 (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am „06.04.2001“ in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die am 04. 08. 1998 in Kraft getretene Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung außer Kraft getreten.  
Lambrechtshagen, 06.04.2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

**LAMBRECHTSHAGEN**  
Gemeinde des Amtes Warnow-West  
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 10.1**  
Mischgebiet zwischen der Straße Alt-Sievershagen im Westen und der Gemeindegrenze im Osten in Sievershagen  
IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG  
Lambrechtshagen, 06.04.2001 Matthias Bürgermeister