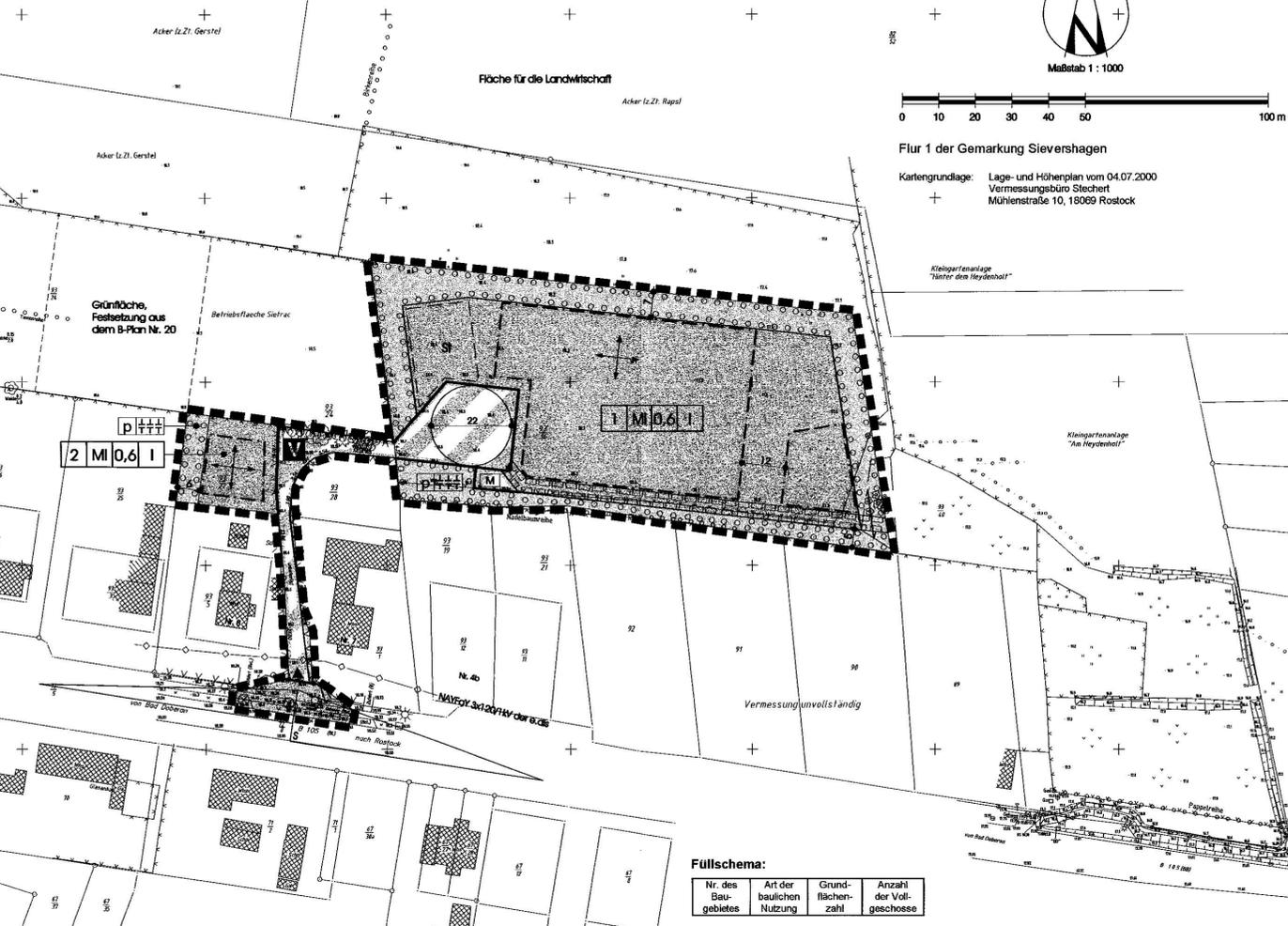


# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 21 FÜR DAS MISCHGEBIET „AM HEYDENHOLT“ NÖRDLICH DER B 105 IN SIEVERSHAGEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## 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 (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 (BauNVO))		
	Mischgebiete MI	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) (§ 6 BauNVO)
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,6	Grundflächenzahl GRZ, hier: 0,6	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1	
<b>BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	
	Müllsammelstelle	
	Ein- und Ausfahrt	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Grünflächen	
	private Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Schutzgrün	

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Stellplätze
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtdreieck
	Firstrichungen für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Nr. des Baugebietes, hier Nr. 1
	Bemaßung in m

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	unterirdische Leitungen
--	-------------------------

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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Mischgebiet „Am Heydenholt“, nördlich der B 105 in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen** Rechtsgrundlage
- 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)  
In den Baugebieten Nr. 1 und 2 der Planzeichnung sind zulässig:
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke: Pflegeheim mit 40 Betten.
 Nicht zulässig sind:
    - Einzelhandelsbetriebe,
    - Schank- und Speisewirtschaften,
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Anlagen für Verwaltung,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen,
    - Vergnügungstätten.
  - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m über vorhandenem Gelände, 28 m über HN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)
  - Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Die private Mischverkehrsfläche ist so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können und die Abfallentsorgung gewährleistet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Das Niederschlagswasser von den Baugebieten ist über die Flurstücke 93/40 und 88/3 der Flur 1 Gemarkung Sievershagen dem Regenrückhaltebecken an der B 105 zuzuleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 14 BauNVO)
  - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im privaten Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um ± 0,5 m verändert werden. (§ 9 Abs. 20 BauGB)
  - Über den verkehrsberuhigten Bereich und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist die öffentlich rechtliche Erschließung zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

## 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b und § 1a Abs. 3 BauGB)

- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ am Baugebiet Nr. 1 ist innerhalb eines 7 m breiten Streifens eine 4-reihige Hecke gemäß der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen, wobei die Reihen einen Abstand von 1,5 m untereinander haben. Zusätzlich sind 8 Bäume der Pflanzenliste A in der Heckenfläche zu pflanzen. Entlang der Fläche für die Landwirtschaft ist ein mindestens 1,5 m hoher Wildschutzzaun zu errichten.
- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ am Baugebiet Nr. 2 ist innerhalb eines 6 m breiten Streifens eine 3-reihige Hecke gemäß der Pflanzenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen, wobei die Reihen einen Abstand von 1,5 m untereinander haben.
- Innerhalb des Baugebietes sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzenlisten B und C in Gruppen zu bepflanzen. Je 750 m<sup>2</sup> der überbaubaren Grundstücksfläche sind 4 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzenliste/ Gehölzqualitäten
 

<b>A. Baumarten</b>		
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstämme,
Salix caprea	Sal-Weide	3 x verpflanzt,
Fraxinus excelsior	Esche	16-18 cm Stammumfang
<b>B. Straucharten</b>		
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sträucher, 2 x verpflanzt,
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	zu 2/3 mit einer Höhe von 60-100 cm,
Sambucus nigra	Holunder	zu 1/3 mit einer Höhe von 100-150 cm
Rubus fruticosus	Brombeere	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Prunus spinosa	Schlehe	
Crataegus laevigata	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Corylus avellana	Hassel	
Viburnum opulus	Schneeball	
Viburnum lantana	Schneeball	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Rosa canina	Hunds-Rose	
<b>C. Obstbaumarten</b>		
Pyrus L.	Triumpf von Vienne	Hochstämme,
Pyrus L.	Gellerts Butterbirne	3 x verpflanzt,
Malus	Wolfsmann Renette	10-12 cm Stammumfang
Malus	Doberaner Renette	
Malus	Gelber Richard	
Malus	Drüwken	

- HINWEISE:**
- 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).
  - 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.
  - Die Abfall- und Müllentsorgung über die private Zufahrt ist mit dem Entsorgungsbetrieb vertraglich zu sichern.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.02.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck in „Der Landbote“-Amts- und Mitteilungsblatt des Amtes Warnow West - am 14.03.2011 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 24.03.2011 durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.02.2011 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 11.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 29.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2011 gebilligt.

Lambrechtshagen, 18.07.2011

Lambrechtshagen, 05.07.2011

Lambrechtshagen,

Übersicht zur Lage des Plangeltungsbereiches, o.M.



**LAMBRECHTSHAGEN**  
Gemeinde des Amtes Warnow West  
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 21**  
**Mischgebiet „Am Heydenholt“**  
nördlich der B 105 in Sievershagen

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Lambrechtshagen, 18.07.2011