LAMBRECHTSHAGEN

Kreis Rostock Land

Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen über den Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet südlich der B 105, östlich der Straße Sievershagen-Lambrechtshagen

Ortsteil Sievershagen "Süderkamp"

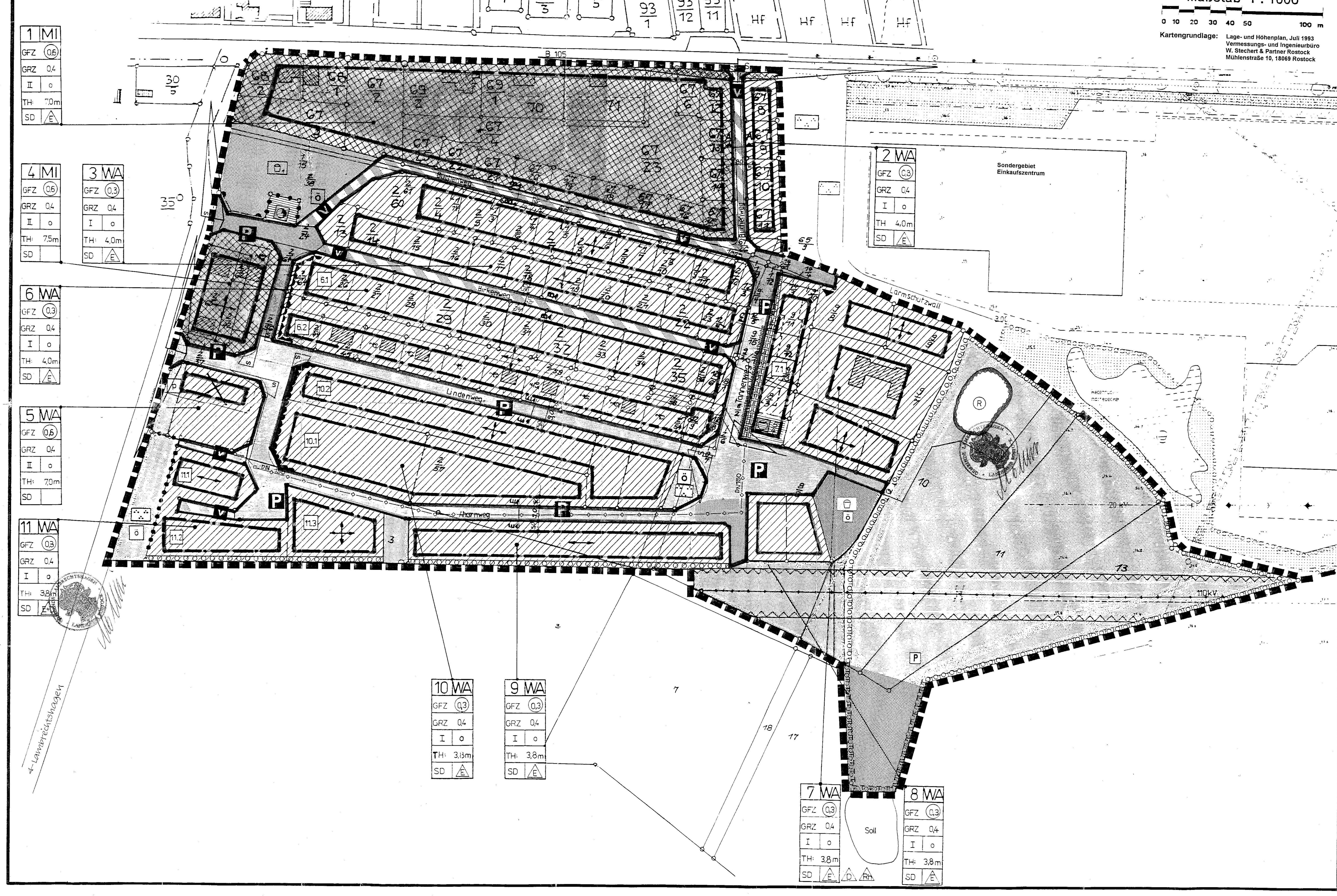
TEIL A: PLANZEICHNUNG

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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).

geändert durch Gemeindevertreterbeschluß vom 18. 11. 1993

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, Juli 1993
Vermessungs- und Ingenieurbüro
W. Stechert & Partner Rostock
Mühlenstraße 10, 18069 Rostock



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

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)

- Mischgebiet MI
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

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

- (0,3) Geschoßflächenzahl GFZ, z.B.: 0,3
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B.: 0,4
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- TH 6,5m Traufhöhe als Höchstgrenze über Gehweg

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

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- Rh nur Reihenhäuserzulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach und Krüppelwalmdach
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität
- Abwasser

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

- oberirdisch (hier: 110kV)
- unterirdisch (HD-Gasleitung)

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

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- R Regenrückhaltebecken

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 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)
- auf schmalen Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 14,2 vorhandene Höhe nach HN
- 2 Nummer des Baugebietes z.B. 2
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- 2/35 Flurstücksbezeichnung
- 15,0 Bemaßung in m
- S Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Rückbau
- vorgeschlagene Baukörper

Teil B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

HÖHENBEZUG:

3. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Straßenhöhe im Zufahrtsbereich zum Privatgrundstück.

AUSBILDUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

SICHTDREIECKE:

5. Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

NEBENANLAGEN:

6. Nebenanlagen für die Versorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

GARAGEN:

7. Ein Mindestabstand von 6,0 m vom Garagentor bzw. Carport zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.
8. Bei Anordnung von Garagen oder Carports parallel zu öffentlichen Räumen ist seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
9. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

10. Satteldächer sind mit 25 - 49 Grad vorgeschrieben und mit Dachziegeln/Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
11. Dachgauben sind ab 38 Grad Dachneigung zulässig.
12. Die Fassaden können teilweise oder ganz in Verblendmauerwerk aus rötlichen normalformatigen Ziegeln hergestellt werden.
13. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bei Neubauten bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
14. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

GRÜNGESTALTUNG:

15. Die mit Pflanzgebot auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrsflächen dargestellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Arten - wie Eichen, nordische Vogelbeere, Linden - mit Stammumfang größer 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
16. Zu jedem Bauantrag der Gemeinbedarfsfläche ist ein Freiflächengestaltungsplan mit genauen Angaben über Begrünung und Bepflanzung vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
17. Nadelbäume sind nur auf den Grundstücken entlang des Tannenweges zulässig.
18. Das Regenrückhaltebecken ist so zu gestalten, daß sich ein Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungswinkel).
19. Unter der Freileitung sind nur Bepflanzungen zulässig, die nicht höher als 6,0 m werden.
20. Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
21. Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesene Planbereich soll in ein Feuchtbiotop zurückgeführt werden.
    Hierzu sind:
    - die landwirtschaftliche Nutzung zu unterlassen,
    - die vorhandenen Drainagen zu unterbrechen,
    - die Entwässerung und Düngung auszuschließen,
    - die vorhandene Grasnarbe nachhaltig zu zerstören,
    - der sich einstellende Aufwuchs mindestens über drei Jahre zweimal jährlich zu mähen und abzuräumen. Danach soll die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden.

EINFRIEDUNGEN:

22. Einfriedungen sind in einer Höhe von 1,0 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.

AUSZENANTENNEN:

23. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

HINWEIS:

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 gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

PLANVERFASSER:

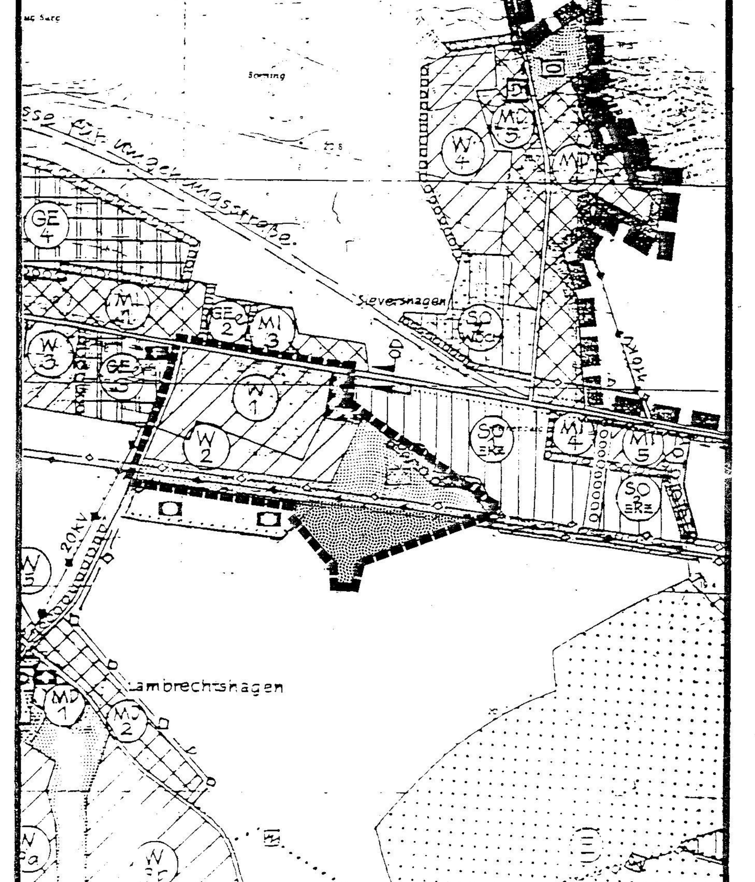
Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde beauftragt:
Architekten & Planer Rostock GmbH,
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt und Stadtplaner SRL,
Vorlagenberechtigung: 514-91-1-a/515-91-1-d,
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.03.1993 und mit Genehmigung der Kreisverwaltung Rostock-Land als zuständige Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Süderkamp", südlich der B 105, östlich der Straße Sievershagen-Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

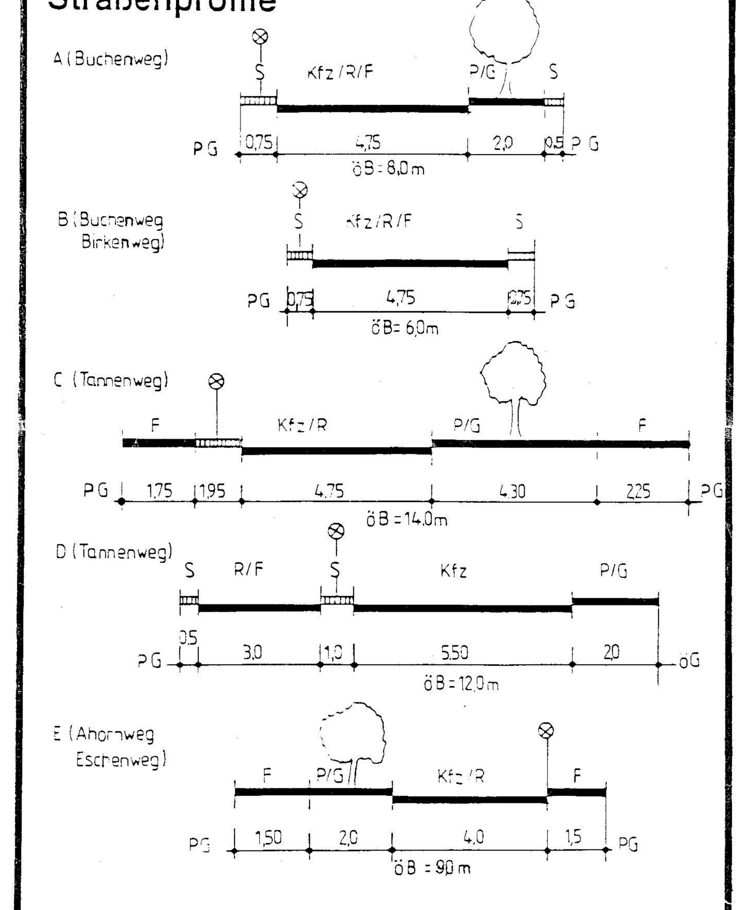
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.07.1991 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.07.1991 bis zum 09.08.1991 erfolgt.
   Lambrechtshagen, 11.05. 1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
   Lambrechtshagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.02.1992 durchgeführt worden.
   Lambrechtshagen, 11.05. 1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.01.92/12.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Lambrechtshagen, 11.05. 1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 05.12.91 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Lambrechtshagen, 11.05. 1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.01.1992 bis zum 03.03.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom [illegible] bis zum 28.01.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Lambrechtshagen, 11.05. 1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 03.12.91 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. 1:3840/2500
   Rostock, 07.05.93 (Siegel des KV-Amtes) Im Auftrag (Unterschrift)
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Lambrechtshagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
   Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 12.01.1993 bis zum 12.02.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
   Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 18.12.1992 bis zum 12.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Lambrechtshagen, 11.05. 1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1993 gebilligt.
    Lambrechtshagen, 11.05. 1993 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die Kreisverwaltung Rostock-Land, als zuständige Genehmigungsbehörde, vom 20.10.1993 Az: 63-130 31210 erteilt.
    Lambrechtshagen, 22.08.1994 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen und Hinweise wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.11.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Kreisverwaltung Rostock-Land, als zuständige Genehmigungsbehörde, vom 22.07.1994 Az: II 80 3020 13031210 B3 bestätigt.
    Lambrechtshagen, 22.08.1994 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Lambrechtshagen, 22.08.1994 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 24.08.1994 bis zum 09.09.1994 durch Aushang ortsüblich 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.09.1994 in Kraft getreten.
    Lambrechtshagen, 22.08.1994 (Siegelabdruck) Matthies Bürgermeister

Auszug aus dem F - Plan M 1 : 10 000



Straßenprofile



F = Fußgänger, G = Grünstreifen/Bäume, Kfz = Kraftfahrzeug, P = Parkstreifen/Parkbucht, R = Radfahrer, S = Sicherheitsstreifen, öB = öffentlicher Bereich, PG = Privatgrundstück, öG = öffentliche Grünfläche

LAMBRECHTSHAGEN

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

Wohngebiet "Süderkamp"

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

südlich der B 105, östlich der Straße nach Sievershagen-Lambrechtshagen

PLANZEICHNUNG

geändert durch Gemeindevertreterbeschluß vom 18. 11. 1993 und 27. 01. 1994