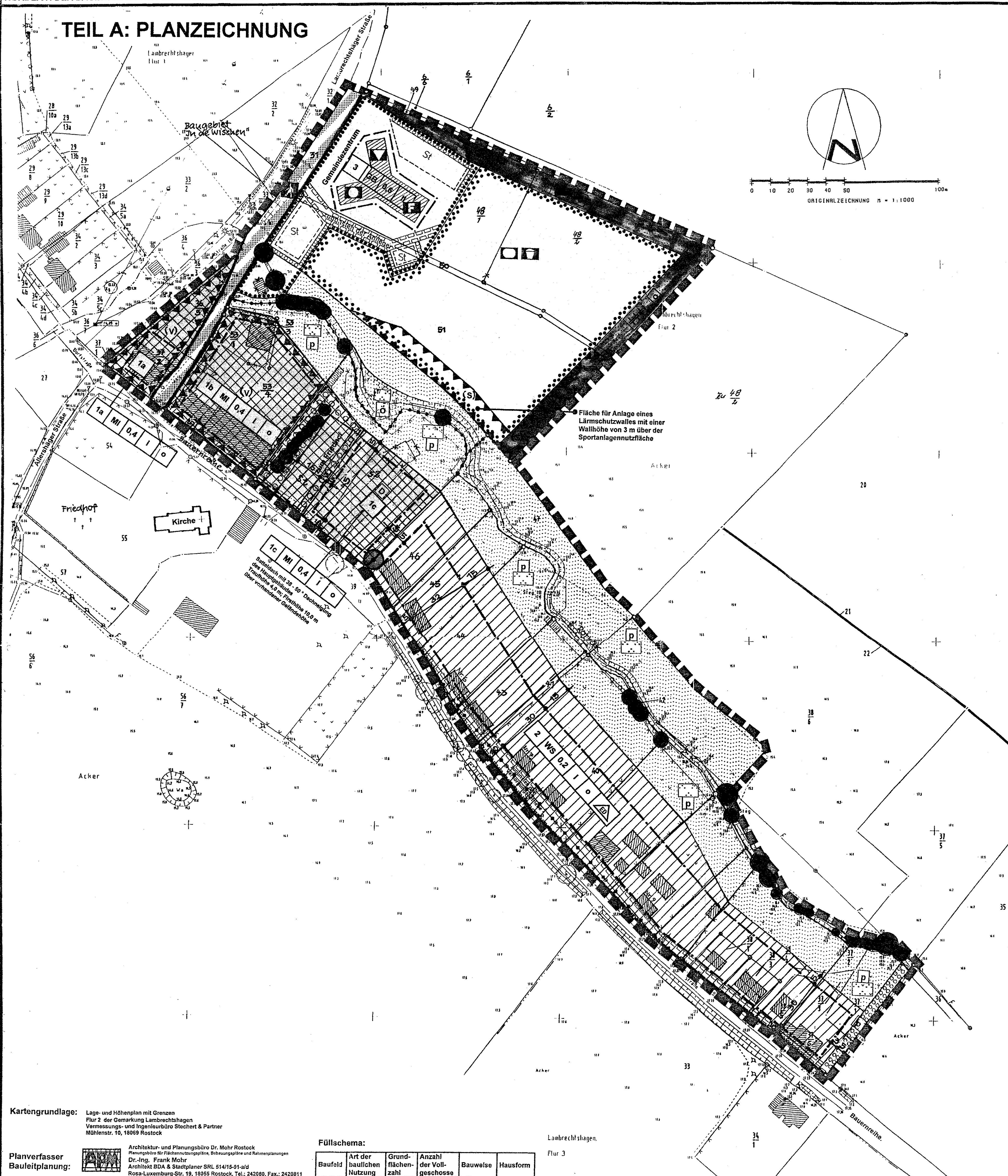


SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 9

MISCH- UND WOHNGEBIET "BAUERNREIHE",

NÖRDLICH DER BAUERNREIHE IN LAMBRECHTSHAGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. 03. 1998, und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Misch- und Wohngebiet "Bauernreihe", beidseitig der Bauernreihe in Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990		
Wohnbauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
	Kleinsiedlungsgebiete WS	(§ 2 BauNVO)
	Mischgebiete MI	(§ 6 BauNVO)
MASS 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)		
	Offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)		
	Flächen für den Gemeinbedarf GB	
Einrichtungen und Anlagen:		
	Öffentliche Verwaltungen	
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Feuerwehr	
	Flächen für Sport und Spielanlagen	
	Sportanlagen	
	Spielanlagen	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fußweg	
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	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage, naturnahe	
	Schutzgrün	
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)		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Schutzpflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a 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 (V) bzw. Sportanlagenlärm (S)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Abgrenzung öffentlicher und privater Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Höhe nach HN
	Nummer des Baufeldes, z.B. 2
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung (z.B. 10,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage
	entfallende hochbauliche Anlage
	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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	L.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsorten unzulässig	§ 6 Abs. 2 L.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 Anleger 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 Pflanzgebot- 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 Grundriganordnungen die Wohn- und Schlafzimmer bzw. Aufenthaltsräume an den lärmbelasteten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist und das Schalldämmmaß weniger als 50 dB beträgt und/oder die Raumlänge der schützenden Räume geringer als 4,5 m ist, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 bzw. Fenster und Wandbauwerk des Lärmpegelbereiches 2 gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauO M-V)
II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:	
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 einzu beziehen	
8. Einfriedungen sind nur als Hecke, Strauchpflanzung oder Holzzaun zulässig; Maschendrahtzäune sind nur an der Innenseite der Pflanzung als Ausnahme zulässig	
III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:	
(§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und §§ 8 und 86 BauO M-V)	
9. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Grundstücksflächen zu versickern	
10. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterterrassen, 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; Sträucher: Faulbaum, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn. Zu verwendende Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verschult, 150 - 200 cm; Sträucher: 2 x verschult, 150 - 180 cm. Pflanzlichte: 1 Baum je 50 m², 1 Strauch je 1 m² Pflanzgebotfläche. 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 Grundstücksteile ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau 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 verplanter Baumstammqualität zu pflanzen	
13. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbau (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; Pflanzlichte: 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 Pflanzlichte wie Festsetzung Nr. 11	
18. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Neubauen im Plangebietsbereich hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen, die Kosten des Ausgleichs trägt der Verursacher selbst	
HINWEISE:	
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Döschg M-V (öbvl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 972 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 Döschg M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).	
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 Grundstückbesitzer 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 betreiben	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05. 12. 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11. 12. 1991 bis zum 28. 01. 1991 erfolgt	
Lambrechtshagen, 10. 10. 1997	
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden	
Lambrechtshagen, 10. 10. 1997	
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27. 07. 1994 und am 30. 12. 1996 durchgeführt worden	
Lambrechtshagen, 10. 10. 1997	
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. 07. 1994, 20. 11. 1995 und 29. 04. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden	
Lambrechtshagen, 10. 10. 1997	
5. Die Gemeindevertretung hat am 19. 06. 1994 den Entwurf, am 23. 10. 1996 den 2. Entwurf und am 23. 04. 1997 den 3. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt	
Lambrechtshagen, 10. 10. 1997	
6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03. 12. 1996 bis zum 22. 08. 1994 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 07. 08. 1994 bis zum 22. 07. 1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden	
Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03. 12. 1996 bis zum 07. 01. 1997 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, am 12. 11. 1996 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekannt gemacht worden	
Der 3. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07. 01. 1998 bis zum 06. 03. 1998 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, am 03. 02. 1998 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekannt gemacht worden	
Lambrechtshagen, 28. 04. 1998	
7. Der katastermäßige Bestand Vam wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Amtsblatt 2505 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden	
Rostock, 1. 8. 1997	
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28. 08. 1994, am 23. 04. 1997, am 08. 10. 1997 und am 28. 05. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden	
Lambrechtshagen, 28. 04. 1998	
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22. 03. 1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22. 03. 1998 gebilligt	
Lambrechtshagen, 28. 04. 1998	
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 02. 03. 1998, Az.: 61/2/912.1905.10/405.82 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt	
Lambrechtshagen,	
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Landratsbescheid des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 02. 03. 1998, Az.: 61/2/912.1905.10/405.82 bestätigt	
Lambrechtshagen,	
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt	
Lambrechtshagen, 08. 08. 1998	
13. 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 ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22. 03. 1998 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ ortsüblich 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 (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22. 03. 1998 in Kraft getreten	
Lambrechtshagen, 08. 08. 1998	

