

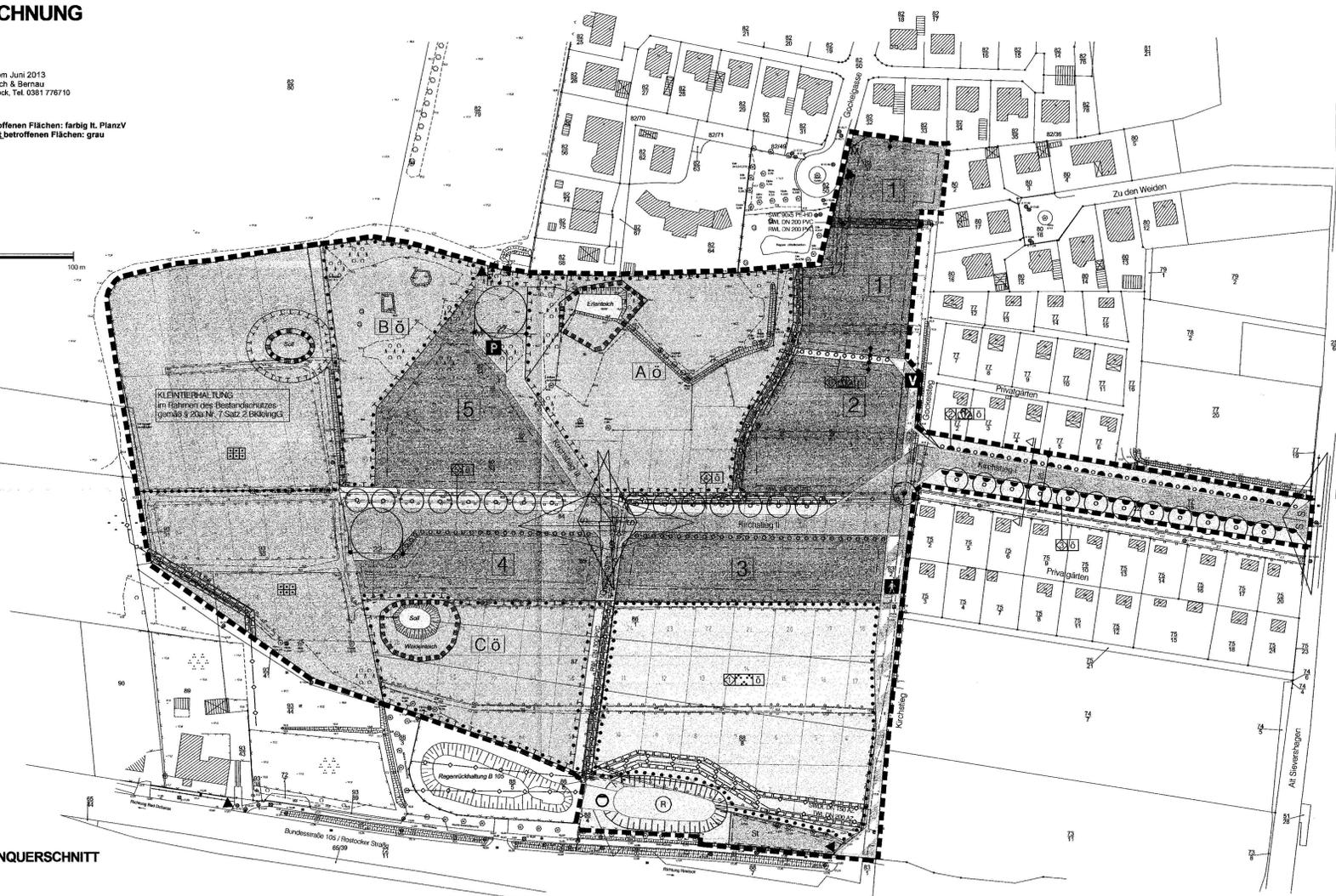
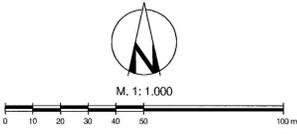
SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Flur 1 der Gemarkung Sievershagen

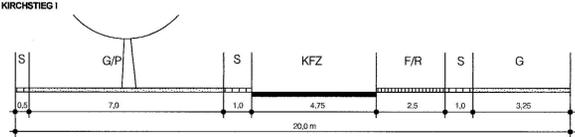
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Juni 2013
Vermessungsbüro Hansch & Bernau
Talliner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. 0381 776170

Darstellung der von der 1. Änderung betroffenen Flächen: farbig lt. PlanzV
Darstellung der von der 1. Änderung nicht betroffenen Flächen: grau



EMPFOHLENER STRASSENQUERSCHNITT

M 1:100, Maße in mm



Festsetzungen je Bauebiet:

Fläche Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
1-5	WR	0,4	o

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung des Planschaltens (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSLÄCHEN

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Fußweg, Mischverkehrsfläche, Parkfläche, Einfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

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

Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Dauerkleingarten, private Grünfläche, Hecke

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzungen von Flächen für Stellplatzanlagen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Müllsammelstelle (Bereitstellungsfäche für die Entsorgung)

Sichtdreieck

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

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Numerus des Bauebietes

Numerus der Grünfläche

Flurstücksbezeichnung

Bezeichnung der Maßnahmenfläche

Schnittführung

Zuordnung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, §§ 1, 3, 14, 16 und 18 BauNVO

In den reinen Wohngebieten (WR) Nr. 1 bis 5 der Planzeichnung für den besonderen Wohnbedarf sind Wohngebäude mit folgenden Nutzungen zulässig: Altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Services, die der Versorgung der altersgerechten Wohnungen dienen. Wohnungen für Betreuungspersonal sind nur im Dachgeschoss zulässig.

Im Bauebiet Nr. 2 der Planzeichnung können die in Festsetzung Nr. 1 genannten Anlagen für soziale Zwecke und Services in konzentrierter Form errichtet werden.

In den Bauebieten 1-5 sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die maximale Gebäudehöhe für Wohngebäude (Oberkante) ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (4) und § 18 (1) BauNVO mit 11,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt festgesetzt.

Kleinwindkraftanlagen (Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie) sind im Planungsbereich nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Wohnbaugrundstücke (Einfamilienwohnhäuser Einzelhäuser) unter 500 m² sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB unzulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO

In allen Bauebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise.

3. Besonderer Wohnbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 62 Abs. 4 LBauO-MV

Die Wohngebäude und Einrichtungen in den Bauebieten 1 bis 5 sind ausschließlich für den Bedarf von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt: altersgerechter Wohnungsbau.

In Anwendung von § 62 Abs. 4 der LBauO-MV wird für alle Wohnbaubereiche im Planungsbereich das vereinfachte Genehmigungsverfahren festgesetzt.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Am Kirchstieg sind 16 öffentliche PKW-Parkplätze wie folgt anzuordnen: am Kirchstieg I 6 Parkplätze in Parallelanordnung zur Straßenseite zwischen den Straßenbäumen

am Kirchstieg II 6 öffentliche Parkplätze

an der Wendefläche des Kirchstieges III 4 öffentliche Parkplätze

Die Mischverkehrsfläche (Gockelstieg) ist verkehrsberuhigt anzulegen. Müllbehälter sind am Gockelstieg am Gockelstieg am Straßenrand an privaten Flächen anzuordnen. Sichtdormisse sind zu vermeiden.

Auf allen öffentlichen Verkehrsflächen sind die Fahrbahnen 4,75 m breit anzulegen.

Der Fußweg Kirchstieg ist so herzutragen, dass er von Sonderfahrzeugen benutzt werden kann.

Die Wuchshöhe straßenseitiger Grundstufeneinfriedungen, die geeignet sind, die Sichtbeziehungen an Grundstufenzufahrten bzw. in Einmündungsbereichen zu beeinträchtigen, sind auf max. 0,80 m festzusetzen.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind ausschließlich Bäume zu pflanzen, deren Kronenansatz bei mindestens 2,5 m gemessen ab Oberkante Straßenebene liegt.

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

In den Flächen A, B und C sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Kleingartenflächen zurückzubauen. Auf 20 % der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sollen mindestens einmal alle zwei Jahre, maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Böschungen rings um die neue Regenrückhalteanlage zwischen der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 und der B 105 gehören zur öffentlichen Grünfläche Nr. 1 und sind naturnah zu gestalten.

Wege in öffentlichen Grünflächen sind nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

Zur Ableitung von Niederschlagswasser ist südlich der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 eine neue Regenrückhalteanlage zu schaffen. Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen „Erlenloch“ und den „Weidenloch“ sind nur zulässig, um das Trockenfallen der Biotope zu verhindern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der südlichen Grenze von Bauefeld sowie auf der Ostseite der geplanten Verkehrsfläche Kirchstieg III sind während der Bauphase im Zeitraum März bis Juni und Oktober/November mobile Amphibienzäune zu stellen. Alternativ kann in der Saison vor Baubeginn durch einen Gutachter ein Vorkommen von besonders geschützten Amphibienarten geprüft werden. Eine Biotoffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist dann der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Baubeginn nachzuweisen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1949) sowie nach § 62 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2008 (CVOB M.V. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.08.2013 der Bebauungsplan Nr. 18 für den altersgerechten Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT - Fortgeltende textliche Festsetzungen

Die Dauerkleingärten auf Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen bzw. berahnerischen Nutzung und der nicht erwerbsmäßigen Erholung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Kleingartenflächen sind nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche und nur im Rahmen der Bestandsschutzregelung des § 20a Nr. 7 Satz 2 BldgKB zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Dauerkleingärten sind eine Gartenlaube mit maximal 24 m² Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

In der Gartenlaube ist das dauerhafte Wohnen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Auf alle privaten Fußwegen innerhalb der Kleingartenanlage gelten Geh- und Fahrradwege zugunsten der Anlieger. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PKW-Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die maximale Höhe der Gartenlaube und/oder der Ställe für die Kleintierhaltung beträgt 3,00 m über vorhandener Gelände. Es sind nur Flutställe oder Stallfelder mit maximal 15 Grad Dachneigung zulässig. (§ 86 LBauO-MV)

Alle vorhandenen Gartenläuben genießen Bestandsschutz. Umbauten sind nur am Standort des Bestandes möglich. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

An den Schutzflächen – in der Planzeichnung mit Soll bezeichnet – sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Maßnahmenflächen auf den Kleingartenflächen sind als nutzungsfreie Straßen zur Sicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege herzutragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Auf der Maßnahmenfläche – in der Planzeichnung dunkelgrün dargestellt – sind Bäume und Sträucher zu erhalten und die Wiese der naturschuttl. Sukzession zu überlassen. Hier sind je 100 m² Fläche 10 Gehölze anzupflanzen: Arten Silberweide und Schwarz-Erle. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Laubbäume, die nicht Gegenstand gärtnerischer Nutzung sind (sogenannte Wildbäume) sind zu erhalten. Für notwendige Gehölzfällungen von Wildbäumen sind Auslegestellen für Ersatzpflanzungen vorzusehen.

einstammiger Fallbaum Stammumfang in 1,30 m Höhe 30-90 cm 60-90 cm

Ersatzbaum Stammumfang in 1,30 m Höhe 1 Stück mit 12-18 cm 2 Stück mit 12-18 cm

Hinweise:

A) Es können jederzeit archaische Fundstellen auftreten. Beim Aufarbeiten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zur Klärung des archaischen Zustands zu belassen und die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zu informieren (DSchG M.V. § 11 Abs. 1-3). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde weitestgehend 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um besichtigen und prüfende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Baubetrieb vermieden (DSchG M.V. § 11 Abs. 3). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unzulässig Anzeige erstattet und das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (DSchG M.V. § 23).

B) Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2013 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Anlagen und umweltbezogene Stellungnahme, haben in der Zeit vom 27.11.2013 bis zum 03.01.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Antragssteller nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen der Beteiligter, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Äußerungen der Bürger zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, am 05.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.03.2014 gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2014 ortsüblich durch Aushang 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. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 21.03.2014

H. Kutschke 1. stellv. Bürgermeister

Lambrechtshagen, 21.03.2014

H. Kutschke 1. stellv. Bürgermeister