

SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14
IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG FÜR DAS MISCHGEBIET „ALLERSHÄGER STRASSE“,
SÜDÖSTLICH DER ALLERSHÄGER STRASSE, NORDÖSTLICH DER STRASSE AUSBAU IN LAMBRECHTSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (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)

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

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

o Offene Bauweise

SD Satteldach

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

sukzessive Wiese

Schutzgrün, Feldhecke

Spielfeld

Hausgarten

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 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)

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

auf schmalen Flächen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck, Annäherungssicht

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

Geltungsbereich der 1. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)

unterirdische Hauptversorgungsleitung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch (hier: Gashochdruckleitung)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

Nummer des Baufeldes

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 10,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

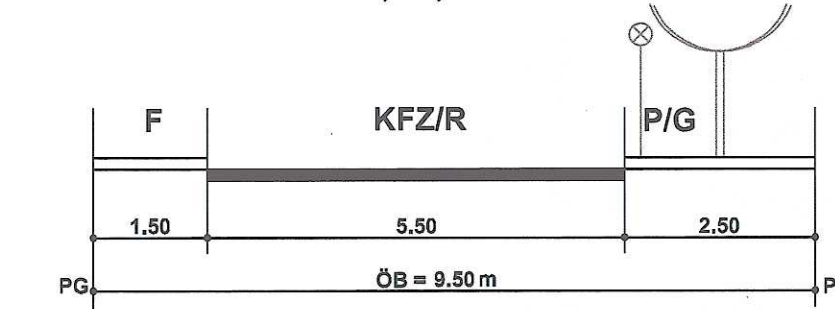
Höhenlinie mit Höhenangabe in m, z.B.: 17,5

Schnittführung

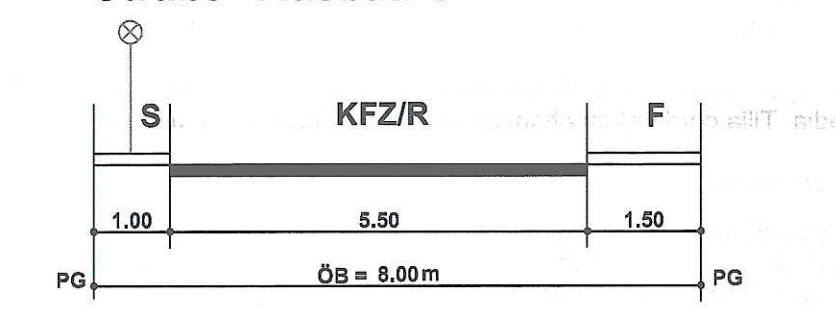
STRASSENQUERSCHNITTE

M 1: 100

Planstraßen A, B, C:



Straße "Ausbau":



KFZ = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche;
S = Sicherheitsabstand; ⊙ = Straßenleuchte; ⊕ = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Im Mischgebiet (MI) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude

- sonstigen Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entgegen § 6 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungstätten nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2. Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

3. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur im Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

4. Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 22 - 50° festgesetzt. Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.

5. Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

6. Bedachungen von Gebäuden mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern sind aus nicht glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Für die Dachendeckung sind nur Farböne von rot bis braun zulässig. Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

8. Leitungsrechte umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen im 3 m - Abstand von Leitungen sind unzulässig.

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

9. Öffentliche Parkflächen und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

10. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Versickerungs- und Verdunstungsflächen vorzusehen.

Die innerhalb dieser Flächen liegende „sukzessive Wiese“ ist jährlich 2 x zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage mit vorgeschaltetem Absatzbecken und flachem Böschungswinkel (1 : 3 - 5) ist zulässig. Die uneingeschränkte Nutzung ist zwischen Betreiber und Grundstückseigentümer per Vertrag zu regeln. Die Größe der Mulde darf höchstens 1000 m² betragen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau (Berg-Ahorn, Sand-Birke, Esche) in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verplanter Baumschulqualität zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sind anzuerkennen.

12. Entlang der Planstraßen A, B und C ist eine Baumreihe mit einem Abstand von im Mittel 17 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - mit Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia oder Acer campestre in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 4 x verplanter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 9 m² groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Fahrschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.

13. Auf den Flächen, die mit einem Pflanzgebot für privates Schutzgrün belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Bäume I. Ordnung: Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm, 10-20 %

Bäume II. Ordnung: Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm, 30-40 %

Sträucher: 3 Triebe, 100-150 cm, 40-60 %

Je 100 m² sind ein Baum I. Ordnung, 5 Bäume II. Ordnung sowie 40 Sträucher vorzusehen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorkehrungen zu versehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Acer pseudoplatanus Acer campestre Corylus avellana

Betula pendula Alnus glutinosa Crataegus monogyna

Fraxinus excelsior Malus sylvestris Ilex aquifolium

Quercus robur Prunus avium Prunus spinosa

Rosa canina Salix aurita Salix caprea

Sambucus nigra Viburnum opulus

14. Die als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege und Plätze innerhalb dieses Gebietes sind durchdringungsfähig auszubauen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. 25 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten, nicht giftigen bzw. nicht giftige Beeren tragenden Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm

Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2 m²

15. Fensterlose Gebäudefassaden, Carportanlagen und Außenwände von Garagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Pflanzenarten: Clematis vitalba, Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Lonicera henryi, Parthenocissus tricuspidata, Vitis rotundifolia, Polygonum aubertii.

Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft zu begrünen, so daß sie nicht einsehbar sind.

16. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein Laubbau (Acer campestre, Fraxinus excelsior, Sorbus intermedia, Tilia cordata) zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

17. Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Bauflächen 4 und 5 kann im Pflanzungsbereich nicht erbracht werden. Die Gemeinde muss entsprechend der ausgleichenden Fläche ihr Ökologikonto belasten.

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf Baufeld 3 und den Straßenverkehrsflächen ist die „sukzessive Wiese“ im Süden gesammelt den einzelnen Grundstück und Straßenflächen zugeordnet.

Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung gilt der m² neu überbauter bzw. befestigter Fläche. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitlich mit der Erschließung zu realisieren.

Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

18. Für die eingeschossigen Häuser ist die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit 12,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschosßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstückes dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traupunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.

19. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um +/- 0,5 m verändert werden.

Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

20. In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen die Wohn- und Schlafzimmer bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist und das Schalldämm-Maß weniger als 50 dB(A) beträgt und/oder die Raumtiefe der schützenden Räume geringer als 4,5 m ist, sind für die Baufelder 2 und 3 Schallschutzfenster der Klasse 3 bzw. Fenster und Wandaufbau des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich.

Nutzungen der Grünflächen

21. Auf den Hausgartenflächen sind zulässig:

• untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „Hausgärten“ dienen:

- Geräteschuppen bis max. 12 m² Grundfläche, die in Bauweise und Ausstattung auch nicht vorübergehend zur Behälterabgabe geeignet sind.

- Gewächshäuser bis max. 20 m²

- Kinderspielflächen

- Grillplätze

- Wäschereckenplätze

- Gartenschwimmbäder (max. Beckeninhalt 100 m³)

• Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 3,00 m über der Hausgartenfläche.

Auf den Hausgartenflächen sind unzulässig:

• Anlagen für Kleintierhaltung

• Stellplätze, Garagen und Carports für Kfz

• WC-Anlagen

• Müllabstellstellen

• bauliche Anlagen, die als Ferienunterkunft genutzt werden können

22. Die Grundfläche der zulässigen baulichen Nebenanlagen darf maximal 10% der Hausgartenfläche betragen. Der Eingriff ist analog zu Pkt. 17 durch Belastung des Ökologikontos der Gemeinde auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 ist am 21.08.1999 in Kraft getreten. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist am 09.03.2001 in Kraft getreten, gleichzeitig ist die Satzung vom 21.08.1999 außer Kraft getreten.

2. Den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung hat die Gemeindevertretung am 17.04.2013 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang und im Internet am 17.09.2013 veröffentlicht worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG beteiligt worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2014 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt.

5. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 der Gemeinde Lambrechtshagen mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.01.2015 bis zum 26.02.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden können, vom 08.01.2015 bis zum 18.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.04.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.04.2015 von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.04.2015 gebilligt.

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

10. Der Beschluss über die Satzung 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 der Gemeinde Lambrechtshagen 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 durch Aushang vom 25.08.2015 bis zum 08.09.2015 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.09.2015 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Satzung vom 09.03.2001 außer Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Der Beschluss über die Satzung 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 der Gemeinde Lambrechtshagen 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 durch Aushang vom 25.08.2015 bis zum 08.09.2015 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.09.2015 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Satzung vom 09.03.2001 außer Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

LUFTBLD MIT GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. Kutschke
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 09.09.15

H. K