

# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 26.1 "Gewerbegebiete südlich der B 105" in Sievershagen

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.05.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26.1 – 2. Änderung – für die Gewerbegebiete südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 26.1 der Gemeinde Lambrechtshagen ist in der Fassung der 1. Änderung seit dem 06.11.2014 in Kraft.
- Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.1, Gewerbegebiete südlich der B 105 hat die Gemeindevertretung am 09.06.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 20.06.2016 bis zum 08.07.2016 und im Internet am 21.06.2016 veröffentlicht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.1 der Gemeinde Lambrechtshagen und der Begründung haben in der Zeit vom 04.11.2016 bis zum 04.12.2016 und erneut vom 30.12.2016 bis zum 31.01.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden müssen, durch Aushänge vom 12.10.2016 bis zum 27.10.2016 und vom 07.12.2016 bis zum 22.12.2016 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2016 und 23.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.05.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 26.1 in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.05.2017 von den Gemeindevorstern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.05.2017 gebilligt.
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.



H. Kutschke  
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 23.10.2017



H. Kutschke  
Bürgermeister

Lambrechtshagen, 13.11.2017



0641043/372602

## LAMBRECHTSHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow-West  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 26.1

in der Fassung der 2. Änderung  
Gewerbegebiete südlich der Bundesstraße 105  
in Sievershagen

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung)  
Satzungsbeschluss am 04. Mai 2017  
in Kraft seit ...08.11.2017...

Lambrechtshagen, 23.10.2017

H. Kutschke  
Bürgermeister

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- ### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
- 1.1 In den Baugebieten Nr. 1 bis 8 der Planzeichnung sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Läden, Ausstellungsgebäude und Dienstleistungsbetriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Werbeanlagen bis zu vorgegebener Höhe je Baugebiet.
- Ausnahmsweise zulässig ist je Baugebiet eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- An der nördlichen Baugrenze des Baugebietes Nr. 5 ist eine bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 10 x 10 m mit maximal 15 m Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn sie von Wohngebäuden mindestens 50 m entfernt ist.
- 1.2 In den Baugebieten 1 bis 8 sind unzulässig:
- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten.
- 1.3 Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur in den Baugebieten 6 und 7 zulässig. In den Baugebieten 1 bis 5 und 8 sind diese Anlagen unzulässig.
- 1.4 Die Verkaufsraumflächen sind wie folgt begrenzt:  
Baugebiet Nr. 1: 1.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe und Läden aller Art  
Baugebiet Nr. 3: 800 m<sup>2</sup> für Holzgroßhandel  
Zentrale Sortimente sind ausgeschlossen. Einzelhandel ist in den Baugebieten 6 bis 8 unzulässig.
- 1.5 Auf der mit III Vorgesprochen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche vom Baugebiet Nr. 5, die zwischen den Ein- und Ausfahrten Nr. 1 und 2 liegt, ist nur ein Bürogebäude zulässig.
- 1.6 Befestigte Flächen, die mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche / Ökopflaster hergestellt sind (Mindestspeicherkapazität 20 l/m<sup>2</sup> bzw. offener Fugenanteil von mind. 30%), bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt.
- ### 2. Freizeitanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 2.1 Sichtdreiecke sind von jeder sichtsicherer Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m mastfrei zu halten.
- ### 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 3.1 Die Mitbenutzung der privaten Mischverkehrsfläche ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu regeln.
- 3.2 Die Ein- und Ausfahrt Nr. 2 ist nur für Pkw zulässig. Die Ein- und Ausfahrt Nr. 3 ist nur für den Landwirt zulässig.
- ### 4. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 4.1 Für alle Vorhaben im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nachzuweisen: Im Norden und Westen: Mischgebiet, im Osten: Allgemeines Wohngebiet.
- 4.2 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung ist aus Immissionschutzgründen eine nächtliche Produktion der Zimmerei mit Gabelstaplerbetrieb und geöffneten Hallentoren nicht zulässig.
- ### 5. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 5.1 Auf den mit Pflanzgebot belegten Grünflächen sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind je 100 m<sup>2</sup> Grünflächen 2 Bäume (Feld-, Bergahorn) und 20 Sträucher (Heckenkirsche, Gemeine Felsenbirne, Hundsrösche, Haselnuss).
- 5.2 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung sind als Kompensation von Baumfällungen in diesem Baugebiet an den vorgegebenen Standorten 7 einheimische, hochstämmige Laubbäume (Ahorn, Eiche, Linde) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Mindeststammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.
- 5.3 Am vorgegebenen Standort in der Planzeichnung sind 5 einheimische, hochstämmige Laubbäume (Ahorn, Eiche, Linde) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Mindeststammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Einzuhaltende Mindestabstände zu vorhandenen unterirdischen Leitungen sind zu berücksichtigen. Die zur Erreichung der vorgegebenen GRZ notwendigen unbefestigten Bauflächen sind zu begrünen.
- 5.4 Die neben der Ausfahrt zur B 105 liegende Fläche mit Pflanzgebot darf auf Grund vorhandener Leitungen weder mit Bäumen noch Sträuchern bepflanzt werden.

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2013 (BGBl. I S. 132) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (§ 8 BauNVO))		
	Gewerbegebiete GE	(§ 8 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
0,8	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, hier 0,8	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II	
10,0	Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Bauweise	
	Baulinien	
	Baugrenzen	

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentlich
	privat
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
<b>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Ein- und Ausfahrt
	nur Einfahrt
	nur Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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)
	hier: Feldhecke
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Schutzgrün
	Anpflanzen von Bäumen
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
	St Stellplätze
	M Mülltonnen
	Sichtdreieck
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung der Baugebiete

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
	Vorkerhungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
	Nummer des Baugebietes
	Nummer der Grünfläche
	Bemaßung in m (hier 10,0 m)
	Zuordnung
	vorhandene hochbauliche Anlage
	künftig entfallende hochbauliche Anlage
	Flurstücksnummer alt (30/17)
	Flurstücksnummer neu (30/17)