

SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“, südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG

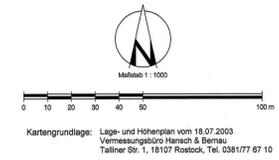


TABELLE: FESTSETZUNGEN JE BAUGEBIET

Nr.	Art der baulichen Nutzung/Zweckbestimmung bei Sondergebieten	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Oberkante (OK) bzw. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (m über Gelände)
1	SO _{Erz}	2,0	0,8	-	a	OK 30 (11)
2	SO _{Tankstelle}	-	0,8	I	o	OK 25 (6)
3	SO _{Erz}	1,4	0,9	II	o	OK 28 (9)
4	MI	0,8	0,6	II	o	FH 28 (9)
5	MI	0,8	0,6	II	a	FH 28 (9)

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. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 449) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baufläche und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5).

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)

- Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
- Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)

EKZ Einkaufszentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- 2,0 Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
- 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,6
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- FH Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
- OK Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- o offene Bauweise
- a abgewinkelte Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Wandweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfaßbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Schutzgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebehälter

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu besetzende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen 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)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Abwasser, hier Abwasserpumpwerk

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

- oberirdisch
- unterirdisch
- Höhenfestpunkt

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Benennung (z.B. 12,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Nr. des Baugebietes, hier z.B. Nr. 5
- Nr. der Grünfläche
- Zuordnung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle „Festsetzungen je Baugebiet“.

2. Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge und selblichem Grenzabstand zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
3.1 Leitungsrechte umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

4. Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: an den zur Lärmmittel gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrisseanordnungen sind Wohn- und Schlafkammern bzw. Außenbalkone an den lärmschützenden Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der Schallschuttklasse IV auszuführen.
4.2 Der Betrieb von Tankstelle, Wasch-Service-Anlage mit Selbsthilfefunktionskassett ist nur am Tage von 8.00 – 20.00 Uhr zulässig.
4.3 Die Außenwände der Wasch-Service-Anlage mit Selbsthilfefunktionskassett sind so auszubilden, dass die schallschützenden Orientierungswerte für die nach außen wirkenden Lärmimmissionen gegenüber dem Mischgebiet eingehalten werden.

Rechtsgrundlage

5. Grünflächen / Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

5.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, wie: Eichen, Ahorn, Eichen, Vogelbeere, Hainbuchen, Buchen, Hain, Hartleib, Weißdorn, Schneeball, Feldahorn, Weiden.
Pflanzendichte: geringer als 2 m² je Gehölz.
Unter der Freilegung dürfen die Gehölze eine Höhe von 8,0 m nicht übersteigen.

5.2 Auf den Stellplatzflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Hochstämme) zu pflanzen und zwei ein Baum je 125 m² Stellplatzfläche (entsprechend Fahrgasse).

5.3 An fensterlosen Gebäudeseiten sind im Abstand von weniger als 25 m klimmende, schlingende oder rankende Pflanzen zu setzen, die mit ihrer arttypischen Laubhöhe die Traufhöhe der Gebäude erreichen können.

5.4 Die Eingriffe, die mit der Realisierung der Tankstelle im SO Tankstelle der Planzeichnung verbunden sind, sind durch Gehölzungen für Ausgleichsmaßnahmen in den Schotter Mooreisen (Flurstücke 139/5 und 6 der Flur 4 Gemarkung Lambrechtshagen) auszugleichen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 LBAuO M-V

6.1 Werbeanlagen sind an den Fassaden und bis 2 m über der Oberkante der Gebäude zulässig. Außerdem sind folgende Werbeanlagen als Türme auf einer Grundfläche von je 25 m² zulässig im Sondergebiet 1: ein Turm bis 15 m und zwei Türme bis 15 m Höhe im Sondergebiet 3: ein Turm bis 15 m Höhe.

HINWEISE:

A Werbeanlagen im 40 m – Abstand von der Fahrbahnkante der B 105 erfordern die Zustimmung des Bauherrn der Bundesstraße.

B Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erteilt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (DSchB § 11).

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.1990. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.10.1990 durch den Bürgermeister Gerhard Mathies.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.1991 gebilligt. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung (Teile A und B) wurde durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Innenministers Mecklenburg-Vorpommern vom 08.10.1991 mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Bebauungsplanung ist seit dem 08.10.1991 in Kraft.
 - Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.09.2002 wurde die Bebauungsplanung geändert und das Verfahren zur Neufassung des Bebauungsplanes (Teile A und B) eingeleitet. Der Beschluss zur Neufassung wurde am 04.10.2002 in der Landratsversammlung beschlossen.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist am 24.02.2004 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.03.2004 und vom 23.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 03.03.2004 den 1. Entwurf zur Neufassung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2005 den 2. Entwurf zur Neufassung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe zur Neufassung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2005 bis zum 18.04.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.03.2005 im Amtsblatt „Der Landbote“ bekannt gemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand am 18.07.2003 wird als richtig festgestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbescheid nur grob orientiert, da die rechtsverbindliche Flurstückskarte im Maßstab 1:5.840/1:2.500/1:1.250 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 29.06.2005
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Neufassung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.06.2005 gebilligt.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Gemeinde Lambrechtshagen, 30.08.2005
 - Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, an welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.09.2005 im Amtsblatt „Der Landbote“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.09.2005 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die bisherige Bebauungsplanung außer Kraft gesetzt. Die Außerkraftsetzung der bisherigen Bebauungsplanung ist verbunden mit der gleichzeitigen Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans, die sich unmittelbar an der B 105 befinden.
Gemeinde Lambrechtshagen, 05.09.2005

LAGE DES B-PLAN-GELTUNGSBEREICHES, o.M.

LAMBRECHTSHAGEN
Gemeinde des Amtes Warnow West
Landkreis East-Coblenz / Land Mecklenburg-Vorpommern

Neufassung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 1
Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“
südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen

Lambrechtshagen, 05.09.2005