

SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

KREIS ROSTOCK-LAND

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5.2/3 FÜR DAS WOHNGEBIET "STEINFULGEN"

SÜDLICH DER STRASSE FULGEN

NÖRDLICH DES WOHNGEBIETES "HAHNENKAMP"

IN SIEVERSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17. 05. 1993 und mit Genehmigung des Landrates, als zuständige Genehmigungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2/3 für das Wohngebiet "Steinfulgen", südlich der Straße Fulgen, nördlich des Wohngebietes "Hahnenkamp" in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

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)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)

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

07 Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 0,7 als Höchstmaß
04 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4 als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
68m Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg angrenzender Straßen, z.B. 6,8 m

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

Offene Bauweise
nur Reihenhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Satteldach
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich

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

Einfahrt
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafo

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

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

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)

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)

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

Erhaltung von Bäumen

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)

Regenrückhaltebecken mit Löschwasserentnahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Sichtdreieck

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

Firstrichtungen

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

II. KENNZEICHNUNGEN

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

oberirdisch
oberirdisch (künftig entfallend)
Regenrückhaltebecken

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

16,0 vorhandene Höhe nach HN, z.B. 16,0m
1 Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Flurstücksgrenze
künftig entfallende Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Bemaßung, z.B. 10,0m

entfallende hochbauliche Anlage

Planverfasser
Bauleitplanung: APR

Bearbeitungsstand: 17.6.1992/17.12.1992/17.6.1993

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan Flur 1 der Gemarkung Sievershagen
Plan Nr. 1985 vom Mai 1992 durch das Vermessungs- und Ingenieurbüro Stechert und Partner Rostock
Mühlenstraße 10, PF 08-09, D-2551 Sievershagen

Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Raumkonzepte
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 51415-91-1-aid
Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock 1, Tel.: 45-219, Fax: 34727

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
Die Nutzungen, die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind:
1. Einzelhäuser und Doppelhäuser, die nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm gemessen von der Fahrbahnkante freizuhalten.
3. Die Hauptflächen sind mit Dachziegeln oder Dachziegel-Fliesen zu decken.
4. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis wenigstens 48 Grad festgesetzt. Die Hauptflächen sind mit Dachziegeln oder Dachziegel-Fliesen in roter, rotbrauner oder brauner Farbe zu decken.
5. Bezugspunkt für die Traufhöhe und für die Firsthöhe ist der öffentliche Gehweg mittig vor dem Gebäude.
6. Außenwände sind im Verblendsmauerwerk und/oder gestrichen auszuführen. Giebelflächen können holzverschalt sein.
7. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
8. Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
9. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

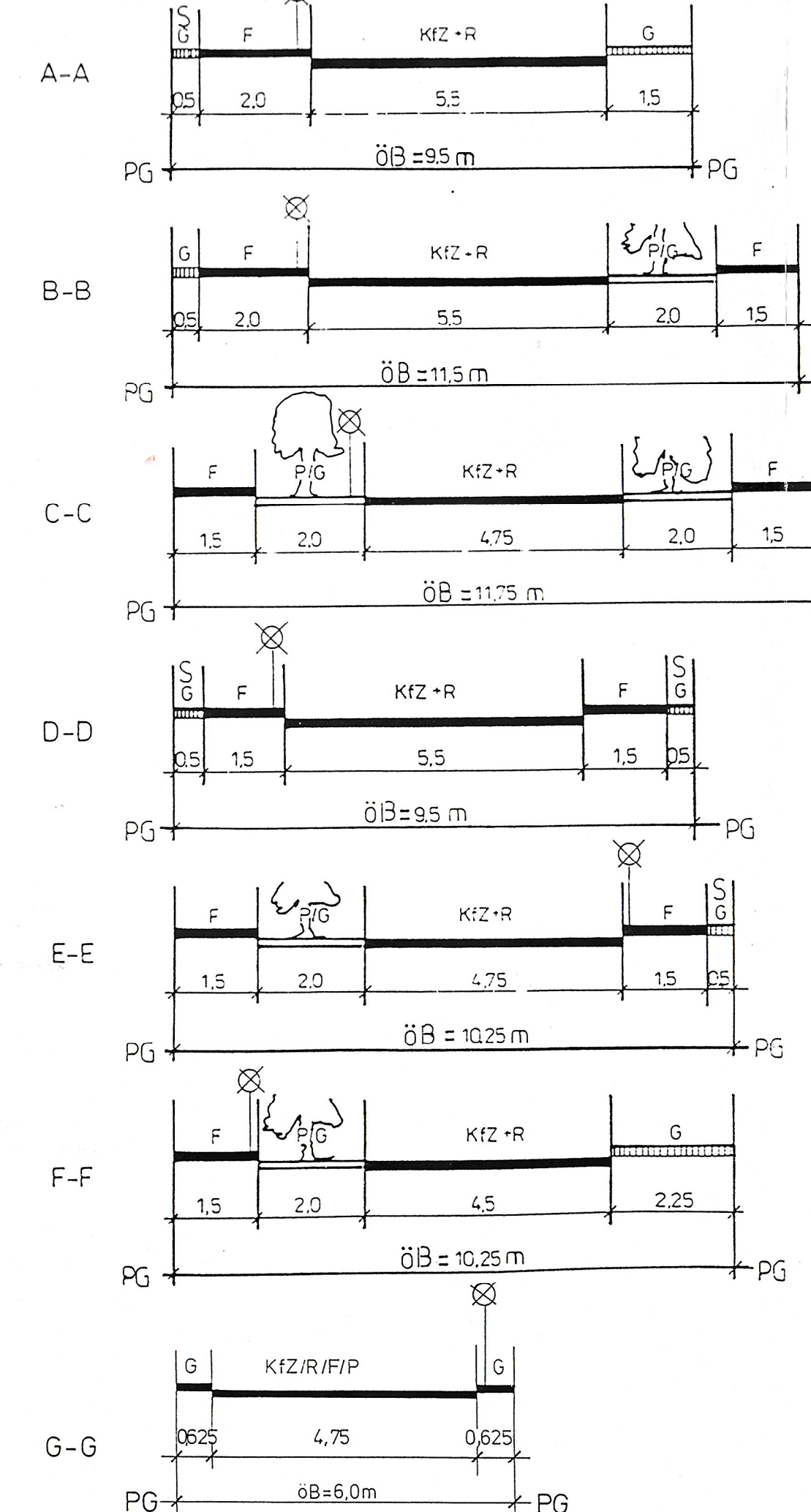
III. GRUNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 83 BauO)

10. Die mit Pflanzgebot auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrsräumen dargestellten Bäume sind durch den Erschließungsträger in heimischen standortgerechten Arten - wie Linden, nordische Vogelbeere, Eichen - mit Stammumfang größer 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind im öffentlichen Bereich unzulässig.
11. Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot und Flächen mit Erhaltungseinstufung sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
12. Das geplante Regenrückhaltebecken ist natürlich zu gestalten, so daß sich ein Biotopcharakter ausbilden kann (Bepflanzung, Böschungswinkel). Die einzelnen Maßnahmen sind in einem Freiflächenplanungsskizzenplan darzustellen und dem Umweltamt vorzulegen.
13. Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenpflanzflaster.
14. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
15. Festgesetzte Flächen für das Parken und für das Verkehrsgrün (Straßenbegleitgrün) dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
16. Auf den mit Pflanzgebot belegten Teilen der Verkehrsfläche sind durch den Erschließungsträger im Abstand von höchstens 10 m heimische Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumqualität zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten.
17. Im öffentlichen Bereich sind giftige Pflanzen und Pflanzen mit gefährlichen Elementen unzulässig.
18. Vor Beginn der Erschließung sind alle zu erhaltenden Gehölze mit einem Schutzzaun zu sichern.
19. Sofern Obstgehölze von der Planung unmittelbar betroffen sind und eine Abnahme vorgezogen ist, hat diese erst dann zu erfolgen, wenn die Baugenehmigung für das jeweilige Grundstück vorliegt. Der sonstige Obstgehölzbestand ist zu erhalten.
20. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Grün- und Freizeitanlage sind zeitlich mit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes zu verknüpfen.
21. Die im Süden an den Planungsbereich anschließende Feldhecke ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen, auch während der Bauphase, sind zu verhindern.

HINWEIS:

Aus archaischer Sicht sind diese Festsetzungen möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkulturpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnungen zum Schutz und zur Erhaltung archaischer Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

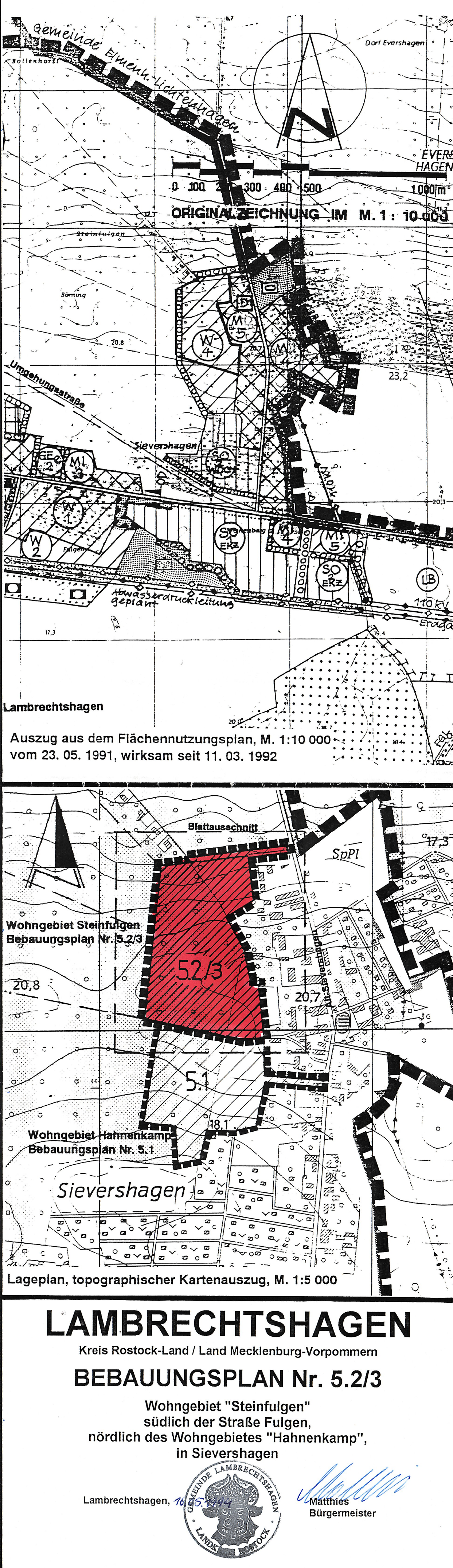
Straßenprofile



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche;
S = Straßenleuchte; ÖB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; S = Sicherheitsabstand

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04. 07. 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08. 07. 1991 bis zum 08. 08. 1991 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02. 02. 1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. 01. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17. 12. 1992 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12. 01. 1993 bis zum 12. 02. 1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12. 12. 1992 bis zum 15. 01. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 15. 02. 94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 21. 02. 94
Stadtrat des KWSt-Amt
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lambrechtshagen, 16. 05. 1994
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 12. 01. 1993 bis zum 12. 02. 1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12. 12. 1992 bis zum 15. 01. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Lambrechtshagen, 16. 05. 1994
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12. 02. 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12. 02. 1994 genehmigt.
Lambrechtshagen, 02. 08. 1994
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landrat, als Genehmigungsbehörde, am 24. 06. 1994 genehmigt.
Lambrechtshagen, 02. 08. 1994
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Durchführung der Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Lambrechtshagen, 02. 08. 1994
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 21. 08. 1994 bis zum 21. 08. 1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlasschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21. 08. 1994 in Kraft getreten.
Lambrechtshagen, 08. 09. 1994
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)



LAMBRECHTSHAGEN

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5.2/3

Wohngebiet "Steinfulgen"
südlich der Straße Fulgen,
nördlich des Wohngebietes "Hahnenkamp",
in Sievershagen

Lambrechtshagen, 16. 05. 1994
Matthies Bürgermeister (Unterschrift)