

# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

## ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 FÜR DAS GEBIET "AM KIRCHSTIEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lambrechtshagen vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet "Am Kirchstieg" in Sievershagen, betreffend die Fläche zwischen der Neubebauung "Am Feldrand" und dem Pflegeheim "Kleine Freiheit", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

Teil B des B-Plans Nr. 18 wird um die nachstehenden Textfestsetzungen ergänzt.

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
  - 1.1A Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Nr. 7 - 11 gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
  - 1.4A Höhenbezug: In den Baugebieten Nr. 7 - 11 ist für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V das Höhenniveau der zur Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück maßgeblich. (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)
  - 1.7 Als Ausnahme kann im Baugebiet Nr. 7 für die Errichtung von Reihenhäusern eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante auf max. 13 m zugelassen werden. (§ 16 (2) BauNVO)
- Klarstellung:** Die TF 1.5 (Kleinwindkraftanlagen) und 1.6 (Mindestgröße des Baugrundstücks) gelten im Änderungsbereich fort.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 2, 3, 4, 6 BauGB)
  - 2.2 Für die Errichtung ebenerdig angebauter Terrassen und für Balkone kann in den Baugebieten Nr. 7 - 11 eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
  - 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen in den Baugebieten Nr. 7 - 11 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungsgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
  - 6.4 Die Schutzgrünfläche dient der Lebensraumsicherung für Amphibien und Reptilien. (Erhaltung, Anpassung Laichgewässer für Amphibien, Anlage Totholz- und Steinhaufen als Winterquartierstrukturen sowie als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien) (i. V. m. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)
  - 11.1 Vermeidung Vogelschlag: Die Gebäudefassaden in den Baugebieten Nr. 7 - 11 sind mit Lochfassaden zu errichten, deren Öffnungen eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht übersteigen und seitlich von geschlossenen Baukonstruktionen umfasst sind. Glasflächen in Fenstern sind durch Gliederungselemente in max. 2 m<sup>2</sup> große Einzelflächen zu teilen (Kämpfer, Pfosten/Stulp, Sprossen).
  - 11.2 Die Außenwände der Gebäude in den Baugebieten Nr. 7 - 11 sind als Putzfasaden mit Farbstrich oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Für Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup> sind auch Holzfasaden zulässig. Eine Sockelhöhe (OKF) von 0,5 m über Fahrbahnhöhe (vgl. TF 1.4A) darf nicht überschritten werden.
  - 11.3 Für die Dacheindeckung sind in den Baugebieten Nr. 7 - 11 nur Dachsteine oder -ziegel in den Farbtönen RAL 3003-3011 (ziegelrot bis rot-braun) und RAL7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit) zulässig.
  - 11.4 In den Baugebieten Nr. 7 - 11 ist der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/ Pkw- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Flächengestaltung mit Schotter, Split, Kies oder anderen Stein- oder Kunstermaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.
  - 11.5 Einfriedungen sind in den Baugebieten Nr. 7 - 11 ausschließlich in Form von Schnitthecken und begrüntem Holz- oder Gitterzäunen zulässig. Maschendraht und Stabgittermatten dürfen für Einfriedungen nur in Verbindung mit Schnitthecken verwendet werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m zum öffentlichen Straßenraum bzw. von 1,50 m zu den sonstigen Nachbargrenzen nicht überschreiten.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 13.01.2021 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 29.01.2021 bis zum 11.02.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Dies wurde am 13.01.2021 ortsüblich durch Aushang sowie ergänzend im Internet bekannt gemacht.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... nach § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.
5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB i. V. m. §§ 3, 4 PlanSIG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich durch Aushang sowie ergänzend im Internet bekannt gemacht.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan (3. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan (3. Änderung) wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 09.02.2021 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Lambrechtshagen, (Siegel) F. Möbius ObVI

11. Die Bebauungsplansatzung (3. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan (3. Änderung) 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 am 13.01.2021 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung (3. Änderung) ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

Hinweis:

- A Neben Gebäuden, Stellplätzen und Wegen sind auch wasseraufnahmefähig angelegte Aufschüttungen aus Bauprodukten wie z. B. Schotter, Split, Kies oder andere Steinmaterialien, die gartengestalterischen Zwecken dienen, als bauliche Anlagen i. S. v. § 2 (1) LBauO M-V zu verstehen und bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (2, 4) BauNVO zu berücksichtigen.
- B Zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Rücksichtnahmepflichten i. S. v. § 906 BGB bei der Installation von Luftwärmepumpen und vergleichbarer Technik (LWP) wird die Einhaltung von Mindestabständen zu Nachbargrundstücken entsprechend des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 28.08.2013 / 24.03.2020) empfohlen.
- C Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen sind die Baufreimachungsmaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Erschließungsarbeiten müssen unmittelbar anschließen oder vor dem 01.04. beginnen und unter Ausnutzung des Vegrümpfungseffektes der laufenden Arbeiten kontinuierlich fortgeführt werden.
- C (CEP-Maßnahme, § 44 (5) Nr. 2 BNatSchG) Der planbedingte Verlust wiederkehrend genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Fledermaus- und Bruvogelarten in dem abzubrechenden Gebäudebestand wird durch Errichtung eines wie folgt ausgestatteten Artenschutzturms im Bereich der Schutzgrünfläche ersetzt:
  - Nisthilfen für Rauchschnäbe
  - Nischenbrüterhöhlen
  - Fledermauskästen mit Eignung als Sommerquartier (Wochenstube)
 Aufstellung an einem Standort mit freien Anflugmöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Wind-/Wetterexposition; Überwachung der Maßnahme durch eine Ökologische Bauleitung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

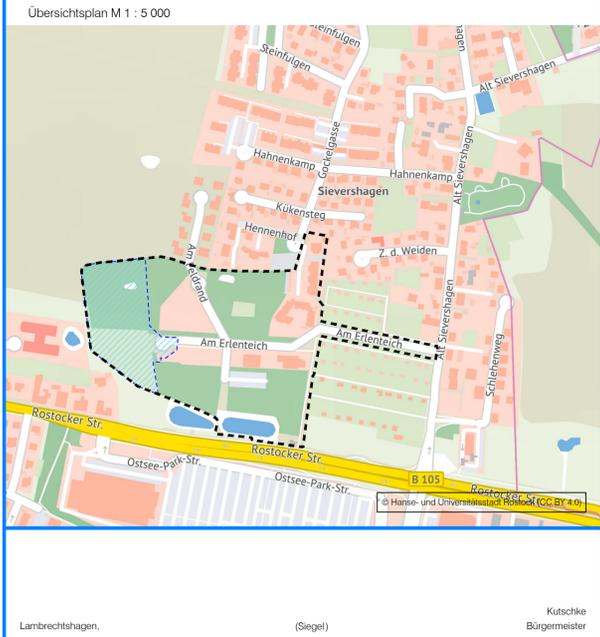
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1A)	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl (sh. Hinweis A, § 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBauO M-V)	
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>		
OK 10,5	Gebäudeoberkante (Firsthöhe) als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4A)	
TH 7,5	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4A)	
TH 6,0 - 7,5	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4A)	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
—	Baugrenze (sh. TF 2.2, 2.3)	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		
	Verkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Parkstände, öffentlich	
	Ein-/Ausfahrt	(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Grünflächen	(§ 9 (6) BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Schutzgrün, öffentlich (Artenschutz, sh. TF 6.4)	(§ 9 (1) Nr. 15, (6) BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)
	Verbindungsgrün, öffentlich (einschl. Vorbehaltsfläche Straßenanschluss)	(§ 9 (15) BauGB)
	Hausgärten, privat	(§ 9 (15) BauGB)
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. TF 6.4)	(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 (1, 5) BNatSchG)
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (hier: zugunsten SWR AG)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes oder unterschiedlicher Nutzungsarten	(§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	Nummer des Baugebietes	
	Unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen; hier: Gas DN 150	
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung	

Gemeinde Lambrechtshagen  
Landkreis Rostock  
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18  
für das Gebiet "Am Kirchstieg"  
in Sievershagen, betreffend die Fläche zwischen der Neubebauung "Am Erlenteich"/"Am Feldrand" und dem Pflegeheim "Kleine Freiheit"

ENTWURF Bearbeitungsstand: 29.09.2021



Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister