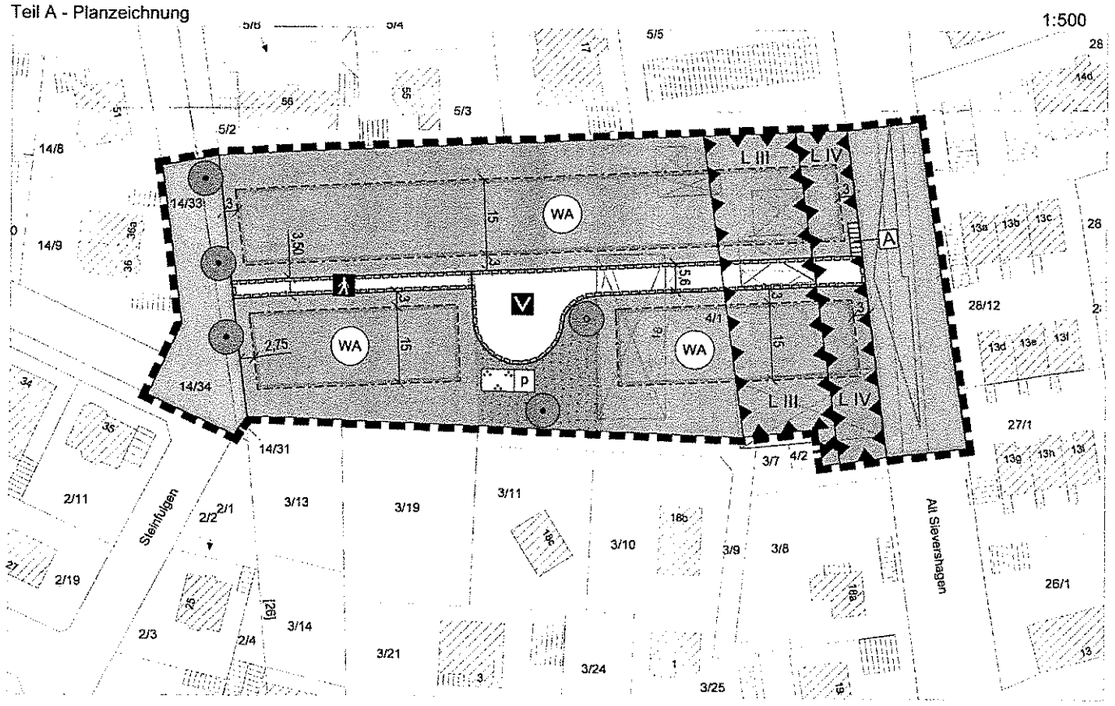
Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen über den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohngebiet Alt Sievershagen-Mitte"

Teil A - Planzeichnung

1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß
- DN – Zulässige Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze
- E – nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat
- V – Mischverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg

Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- A – Stellfläche für Abfallbehälter am Tage der Entsorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- P – Parkanlage, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L III – Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB) mit Nummerierung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen aus Flurkarte, künftig fortfallend
- vorhandene bauliche Anlagen aus dem Luftbild, künftig fortfallend
- Sichtdreieck mit Fahrbahn
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 7/18 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m

Nutzungsschablone

WA	I a
GRZ 0,3	FH 8,5
DN 35°-45°	E

Plangrundlagen:

Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2018;
Digitaler Auszug aus dem Kataster,
Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock, 01/2019; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fiene
Lönsstr. Bauer 17
18146 Rostock
Tel. 03381 8162700

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 226), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Alt Sievershagen-Mitte", gelegen im Norden der Ortslage Alt Sievershagen, westlich der Straße Alt Sievershagen und östlich der Straße Steinfulgen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen auch ausnahmsweise unzulässig sind.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, endausbauenden Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten werden darf.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 600 m².

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist außerhalb des Kronenraufbereiches der vorhandenen Eiche ein Zierapfel (Malus sap.), eine Eberesche (Sorbus aucuparia) oder eine Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) als Hochstamm in der Mindestqualität 3 xv, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 50 cm tiefe Schnitt-Hecke aus Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind zu 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Alle weiteren Flächen sind mit Zier- oder Landschaftsrasen zu gestalten. Das Aufstellen von Bänken, Spielgeräte und Mülbehältern ist zulässig.

5.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Die Grundstückszufahrten an der Straße Steinfulgen sind außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe + 1,50 m) der Bäume anzulegen.

5.4 Die innerhalb des Plangebietes erforderlichen Gehölz- und Vegetationsbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. des folgenden Jahres durchzuführen. Die Rodung der Bäume ist außerhalb der Brutzeiten möglich, sofern fachgutachtlich gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass die Bäume artenschutzrechtlich keine Funktion haben. Strauch- und Baumrodungen sollten vor Abbruch der Gebäude bis zum 28. Februar erfolgen, um einen Besatz von Fledermäusen und Gebäudebrütern in den Gebäuden zu minimieren.

5.5 Vor Abbruch sind die Gebäude von einem Fachgutachter auf einen Besatz von Fledermäusen bzw. auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern zu kontrollieren. Wird ein Vorkommen nachgewiesen, sind bei Erforderlichkeit entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Flächen L III und L IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur immabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist (Richtung Westen).

6.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2016-01 in der Fläche L III mindestens 35 dB und in der Fläche L IV mindestens 40 dB. Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

6.3 Außenwohnbereiche sind in der Fläche L III zulässig. In der Fläche L IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in der Fläche L III vorhanden ist.

6.4 Für immabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

6.5 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass dieser geringer ist als in den Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig sind die die Nutzung für nicht aufgestaderte Solaranlagen.

7.2 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

7.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7.4 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt zu den Straßenseiten 0,8 m.

7.5 Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

7.6 Dauerstellplätze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.7 Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

7.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 30 wurde am 12.10.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel erfolgt.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 13.03.2018 beteiligt worden.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.01.2019 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 12.04.2019 während der Dienstzeiten im Amt Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 06.03.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die nachvorständliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde am 16.05.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 30 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

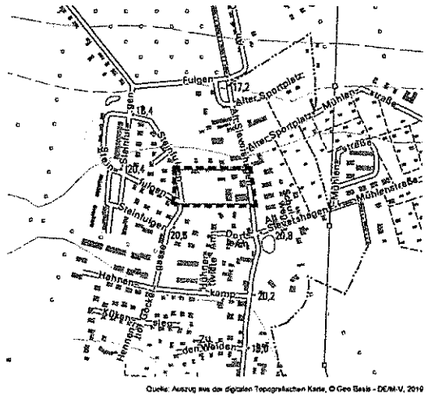
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Lambrechtshagen, den 17.05.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel sowie im Internet 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist ~~am ..... in Kraft getreten~~ mit Ablauf des 03.06.2019 in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, den 06.06.2019 (Siegel) i.V. Gerhard Müller – Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2019

SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

über den

Bebauungsplan Nr. 30 "Wohngebiet Alt Sievershagen-Mitte"

gelegen im Norden der Ortslage Alt Sievershagen, westlich der Straße Alt Sievershagen und östlich der Straße Steinfulgen

Satzungsbeschluss

16.05.2019