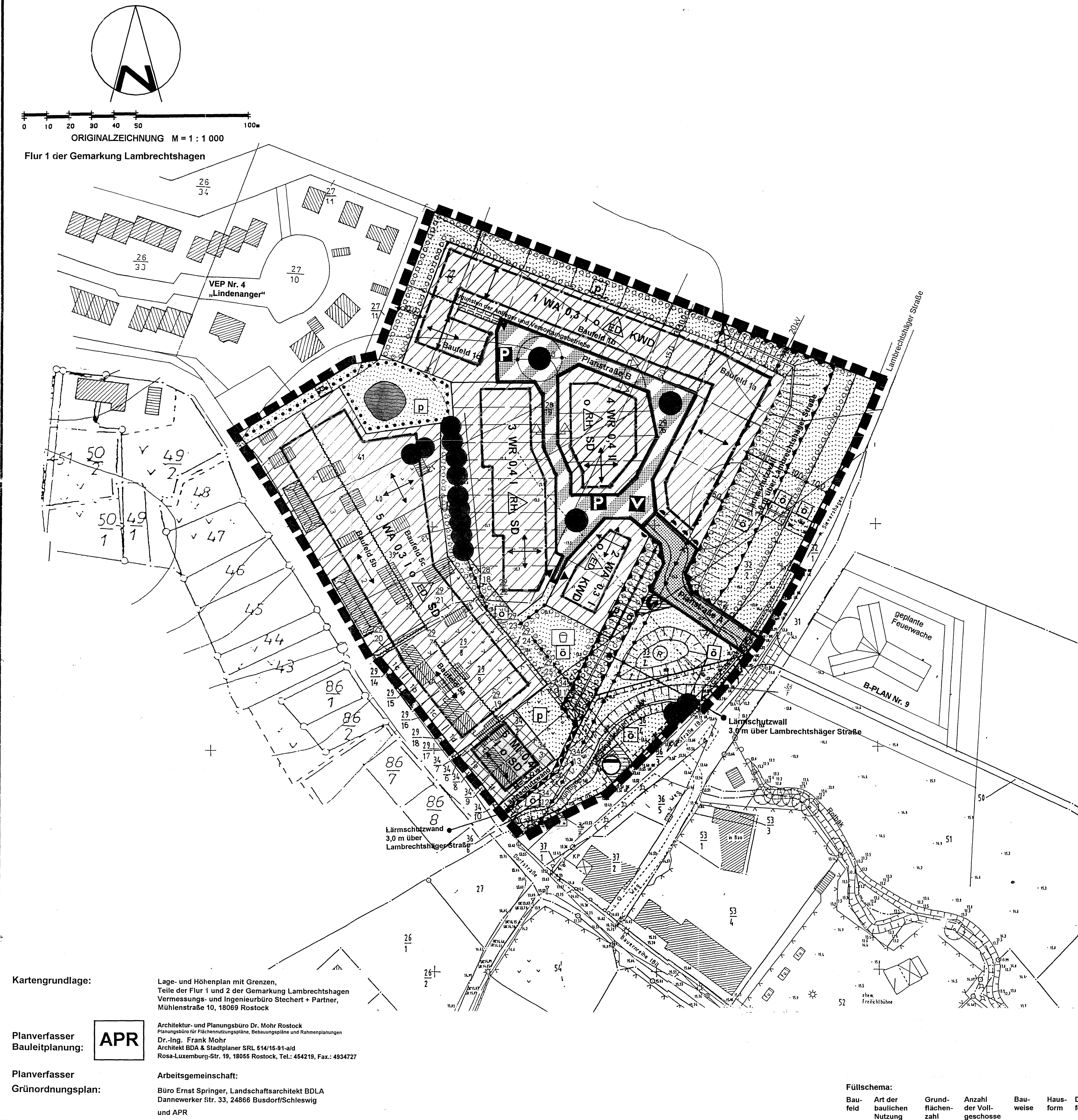


SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 FÜR DAS WOHNGEBIET "IN DE WISCHEN", ZWISCHEN LINDENANGER UND PUMPENHAUS IN LAMBRECHTSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LStVO M-V) vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. April 1993 (S. 127) und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Wohngebiet "In de Wischen" zwischen Lindenanger und Pumpenhaus in Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in 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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 11 S. 68).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Reine Wohngebiete WR	(§ 3 BauNVO)
	Allgemeine Wohngebiete WA	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete MI	(§ 6 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

Bauweise	Zulassung
Offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach >= 42° Dachneigung
KWD	Krüppelwalmdach >= 45° Dachneigung
Baugrenze	

Verkehrsflächen	Zulassung
SD	Satteldach >= 42° Dachneigung
KWD	Krüppelwalmdach >= 45° Dachneigung
Baugrenze	

Zweckbestimmung	Symbol
Öffentliche Parkfläche	
Verkehrsberuhigter Bereich	

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

Ein- bzw. Ausfahrten	Zulassung
Ein- bzw. Ausfahrten	Ein- und Ausfahrten
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung	Symbol
Abwasser	
Trafo	
Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	
private Grünflächen	

Zweckbestimmung	Symbol
Spielplatz	
Wiese	
Schutzgrün	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung	Symbol
Wasserflächen	
Regenrückhaltebecken	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT

Planung	Zulassung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 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 a und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen	
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)
Erhaltung von Bäumen	

auf schmalen Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

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

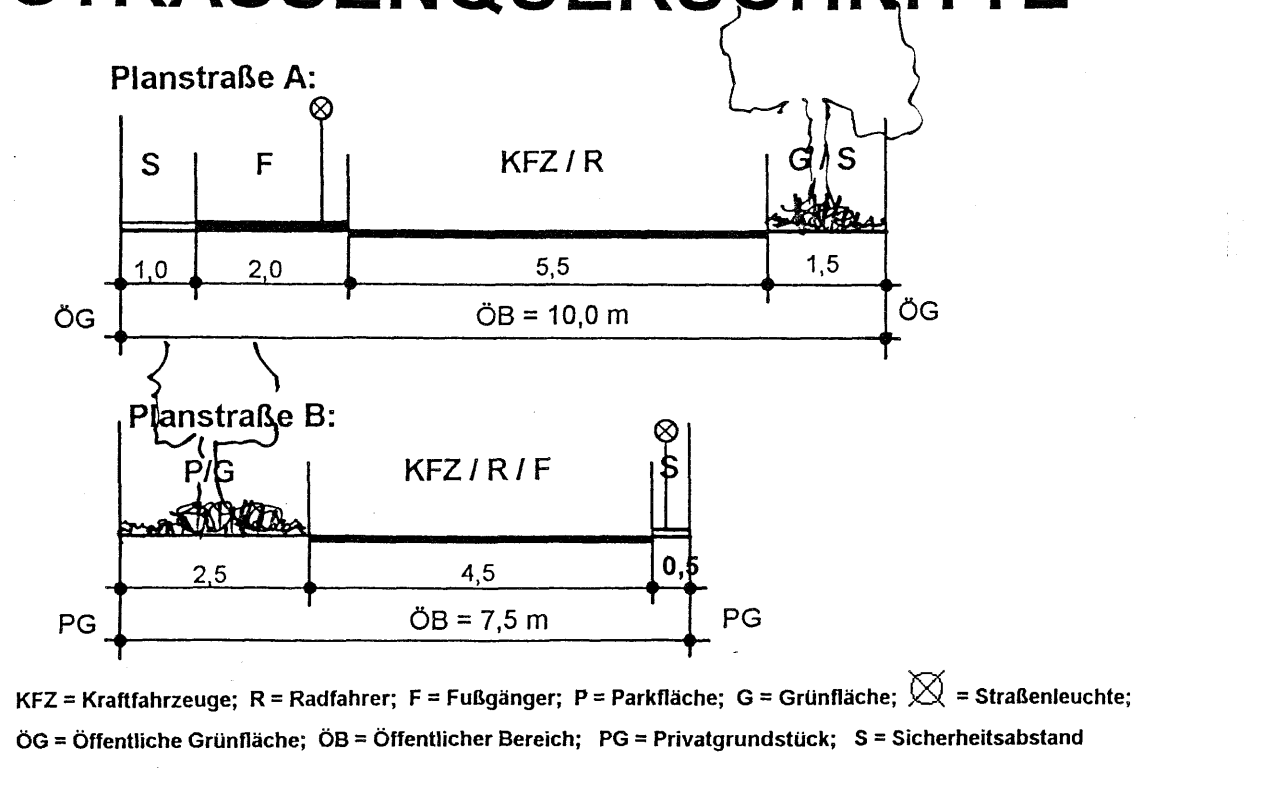
Planzeichen	Zulassung
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Planzeichen	Zulassung
Sichtdreieck	
Böschung	
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, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen innerhalb bebaubarer Flächen eines Baufeldes	
Firstrichtungen	

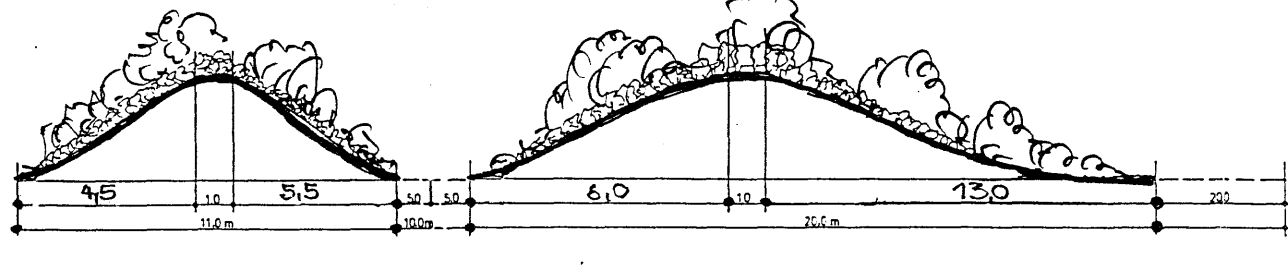
II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN	Zulassung
oberirdisch, hier 20 kV, künftige entfallend	vorhandene Höhe nach NN
2	Nummer des Baufeldes
○	vorhandene Flurstücksgrenze
○	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
○	Flurstücksbezeichnung
◆	Bemaßung (z.B. 10,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage
	Höhenlinie, voller Meter

STRASSENQUERSCHNITTE



QUERSCHNITT: LÄRMSCHUTZWALL



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- In reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen unzulässig. (§ 3 BauNVO)
- In allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen unzulässig. (§ 4 BauNVO)
- Im Mischgebiet sind nur zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe. (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- Das Höchstmaß der Traufhöhe ist bei eingeschossigen Gebäuden mit 4,0 m festgesetzt. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist bei eingeschossigen Gebäuden mit 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für Traufhöhe und Firsthöhe im Gelände ist die Höhenlage der Achse der Grundstückszufahrt an die Verkehrsfäche im Schnittpunkt mit der Straßentrasse. Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der schrägen Dachhaut.

Grundflächenzahl: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO

- Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

Mindestgrundsstücksgrößen: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- In Wohngebieten beträgt die Mindestgrundsstücksgröße für Einzelhäuser 500 m², für Doppelhäusern 300 m² und für ReihenhäuserInnen 200 m².

Nebenanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig sowie in Pflanzengrubenflächen und Grünflächen.
- Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind so anzulegen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und Umgeferanrumpfung und -vermehrung nicht begünstigt werden. (LV mit § 98 LStVO NV)

Wohnungszahl je Gebäude: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- In Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig, wobei die 2. Wohnung nur als Einliegerwohnung zulässig ist.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Im Sichtdreieck sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlagen und Versorgungsunternehmen belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen behindern können, unzulässig.

Immissionschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- In den Baufeldern 1a, 2, 3 und 4 sind durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundriformgestaltungen die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Dachseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist und das Schalldämmmaß der Dachwand weniger als 50 dB beträgt und/oder die Raumtiefe der schlafrelevanten Räume geringer als 4,5 m ist, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 bzw. Fenster und Wandaufbau des Lärmpegelbereiches 2 gemäß DIN 4109, Teil 8, erforderlich.

Gründordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, §§ 8 und 86 LStVO NV

- Einfriedungen entlang privater Grundstücksgrenzen dürfen 1,25 m Höhe nicht übersteigen. Sie sind mit Hecken oder Sträuchern standortgerechter Laubbolzarten zu pflanzen.
- Die mit Pflanzangebot belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Bäume: Eiche, Stieleiche, Eberesche, Rot- und Feld-Ahorn; Sträucher: Faulbaum, Haselnuß, Pfaffentüchlein, Trauben-Kirsche, Hunds-Rose, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weiß-Dorn.
- In den Flächen des Straßenraumes, die mit Pflanzangebot belegt sind, sind standortgerechte Laubbäume (Sorbus hiermedia, Crataegus 'Carrierei') in einer Größe von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumschulqualität sind mindestens 9 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Astschutz zu sichern.
- Neben der Maßnahmenfläche ist ein Regenerichtsbereich anzulegen. Es ist als Erdbecken in naturnaher Bauweise so zu gestalten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungswinkel, Zu- und Abfluß). Im Bereich der historischen Ortskern ist ein Bachbett mit steilem Böschungswinkel im Verhältnis 1:2 herzustellen und zu begrünen.
- Die private Grünfläche im Nordosten ist als Abstandsgrün und Verbindungsräume in Form einer durchgehenden Hecke anzulegen.
- Die Freiflächen des anzulegenden Spielplatzes sind von Versiegelungen freizuhalten. Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten, nicht giftige Früchte tragenden Gehölzen herzustellen.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschicht, -graben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschuswasser darf im Trennsystem über das Regenrückhaltebecken in den Vorflut abgegeben werden.
- Verkehrsberuhigte Straßenflächen sind in großflüchigem Pflaster, Steilplätze und Zufahrten aus durchdringungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) herzustellen.
- Nicht bebauten Grundstücksstellen sind zu begrünen. Auf den Wohnbauflächen ist ab 350 m² Grundstücksgröße je angefangener 500 m² mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Gleiches gilt für die Mischgebietsfläche für jede angefangene 400 m² nicht bebauten Grundstücksfläche. Erhaltene Bäume (z.B. Obstbäume) werden angerechnet.
- Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GvBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landrates für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür der Entdecker der Letter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauaufnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie - abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angefahren, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodennahschubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1470) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 Abs. 3 wird ausdrücklich hingewiesen.

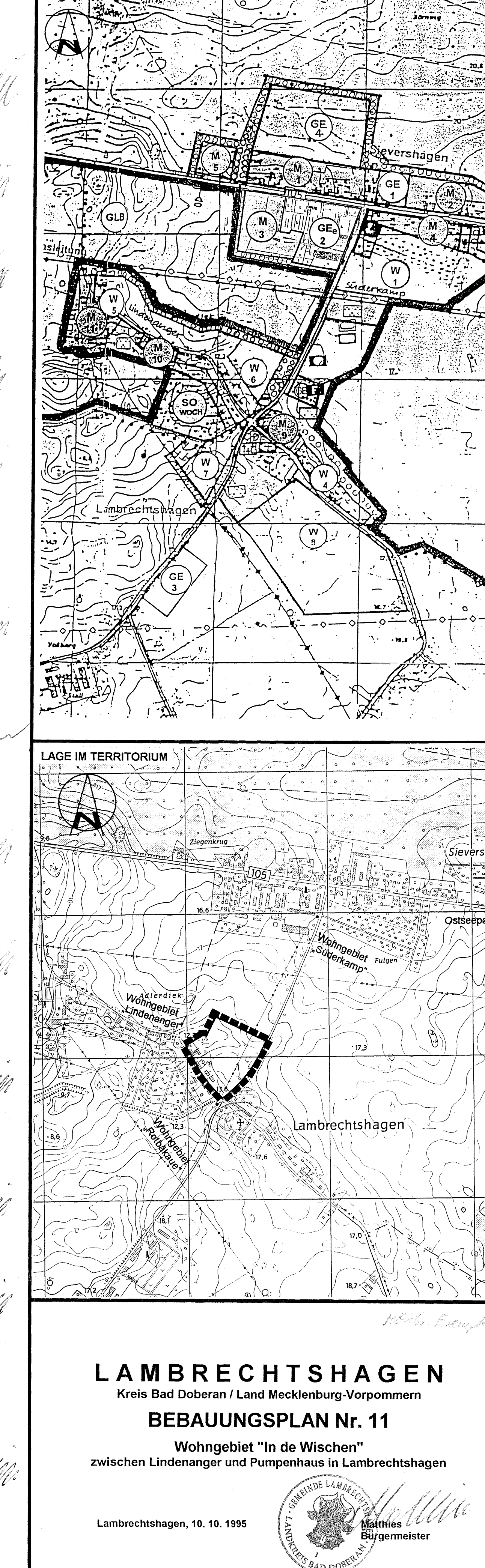
C Der Flächenutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

D Die Innenbereichssatzung "Dorfstraße" ist durch die Herausnahme der Bebauung, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, zu ändern.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22. April 1993 (S. 127). Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22. April 1993 (S. 127) zum 22. April 1993, 1993, erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 22. April 1993 (S. 127) durchgeföhrt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 22. April 1993 durchgeföhrt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22. April 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22. April 1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24. 05. 1995 bis zum 28. 06. 1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich auf der Niederschrift vorgebracht werden können, am 16. 05. 1995 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 16. 05. 1995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. 10. 1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19. 10. 1995 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19. 10. 1995 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 23. 08. 1995, Az: 111/1995, bestätigt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22. 05. 1996 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 09. 06. 1996, Az: 111/1996, bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, ist am 09. 07. 1996 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09. 07. 1996 in Kraft getreten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1. Änderung 1995 - 3. Entwurf -



LAMBRECHTSHAGEN
Kreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 11
Wohngebiet "In de Wischen"
zwischen Lindenanger und Pumpenhaus in Lambrechtshagen
Lambrechtshagen, 10. 10. 1995
Matthies
Bürgermeister

