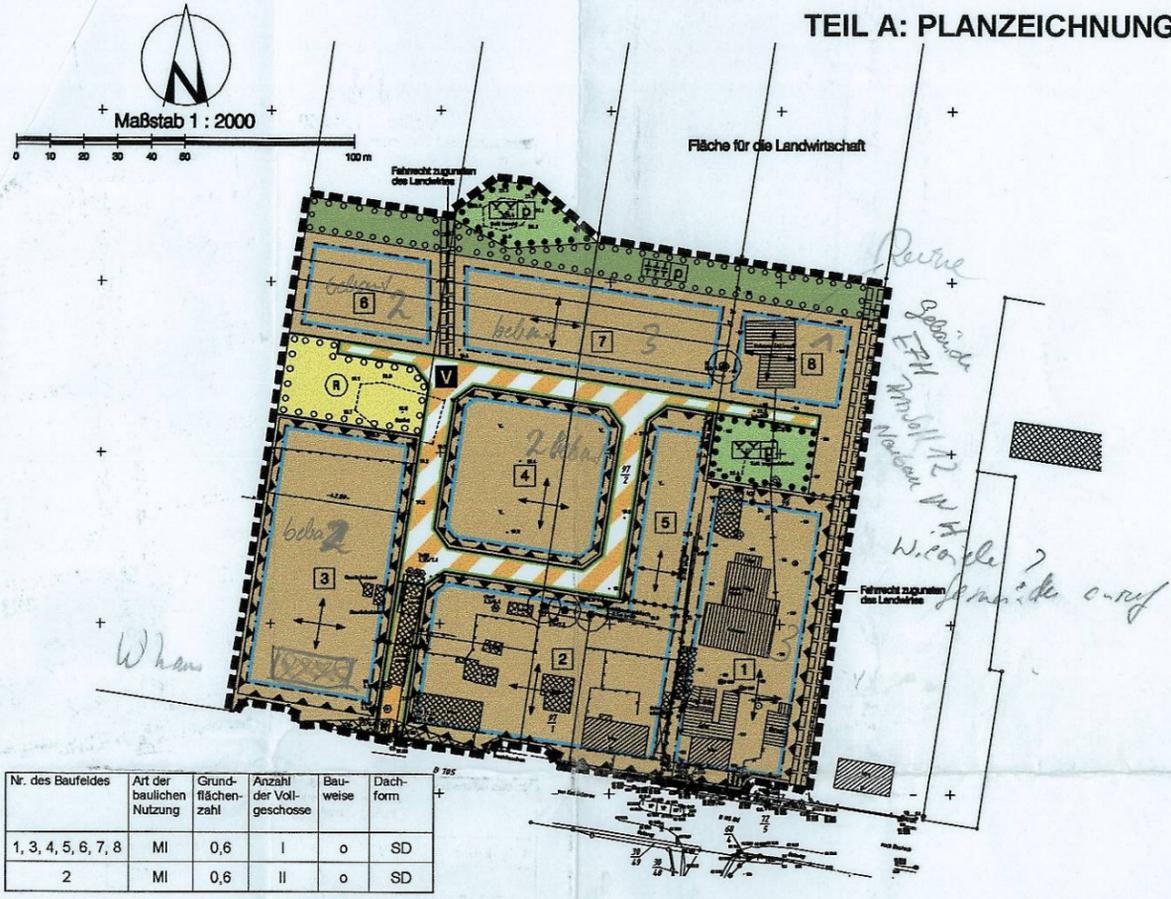


**SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 FÜR DAS MISCHGEBIET „AM SOLL“ NÖRDLICH DER B 105 (BUSHALTESTELLE) IN SIEVERS HAGEN**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Mischgebiet „Am Soll“, nördlich der B 105 (Bushaltestelle) in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Nr. des Baufeldes	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
1, 3, 4, 5, 6, 7, 8	MI	0,6	I	o	SD
2	MI	0,6	II	o	SD

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. 05. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17. 06. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 08. 2000 durchgeführt worden.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. 08. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19. 07. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22. 08. 2000 bis zum 26. 09. 2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsrunde von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12. 08. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... 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: ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rostock, (Siegel) öbVI
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Schreiben vom ... gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 am ... im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
Lambrechtshagen, (Siegel) Matthias Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 448) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baufelder und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 33).

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)

**Gemischte Bauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
SD Satteldach  
Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**  
V Mischverkehrsfläche

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Zweckbestimmung: R Regenrückhaltebecken

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünflächen

private Grünflächen  
Zweckbestimmung: naturbelassen  
Schutzgrün

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Firstrichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

3 Nummer des Baufeldes, hier Nr. 3

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 20,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

**TEIL B: TEXT**

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- In den Mischgebieten sind bauliche Anlagen nur für Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) sind oberhalb 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtverhüllender bzw. sich verhüllender Nutzung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf den Mischverkehrsflächen sind öffentliche Parkflächen für 8 PKW zu schaffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die verkehrsbenutzten Bereiche sind so herzurichten, daß Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger oder Versorgungsunternehmen festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur B 105 gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster bzw. Fenster und Wandaufbau folgender Lärmpegelbereiche je Entfernung von der Straßenseite der B 105 gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erforderlich:  
bis 20 m = Lärmpegelbereich IV  
21 - 50 m = Lärmpegelbereich III  
51 - 110 m = Lärmpegelbereich II (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Als Höchstmaß der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist 0,75 m über der Achse der Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um ± 0,5 m verändert werden.

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**

- Für eingeschossige Gebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38° zulässig. Für zweigeschossige Gebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von höchstens 38° zulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
- Die Versorgungsfläche am Regenrückhaltebecken ist einzuzulassen und die Einfriedungen gemäß Festsetzung 14 mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Liguster, Weißdorn) zu bepflanzen.

**III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:**

- Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je Einzelgrundstück und darüber hinausgehend je 350 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau (Eiche, Eberesche, Winterlinde, Schwarzerle, Salweide, Pappel) in der Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verpflanzter Baumqualität zu pflanzen.
- Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudewände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pflanzensorten: Gewöhnliche Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Immergrünes Geißblatt, Jungfernebe, Kletterich.
- Nördlich angrenzend an die Baufelder 5a und 5b sind auf den privaten Schutzgrünflächen 10 m breite Feldhecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20 m Länge ist ein Laubbau und je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch gemäß Liste Festsetzung Nr. 14 zu pflanzen. Entlang der Fläche für die Landwirtschaft ist ein mindestens 1,5 m hoher Wildschutzzzaun zu errichten.
- Für die Pflanzgebiete im Plangebiet gelten folgende Mindestqualitäten:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.  
Baumarten:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Quercus petraea - Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sträucher:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundrose
- Die bestehenden Pflanzungen in den naturbelassenen Grünflächen sind zu erhalten und durch die Anpflanzung von Sträuchern (laut Liste Pkt. 14) zu ergänzen und zu vergrößern.
- Der Regenrückhaltebecken ist mit flachen Böschungen und Initialpflanzungen so anzulegen, daß sich ein Biotop entwickeln kann.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt zugeordnet:  
- Eingriffe auf dem Baufeld 1 und 8: Renaturierung des Soles zwischen Baufeld 1 und 8  
- Eingriffe auf den übrigen Baufeldern und durch den Straßen- und Wegebau: Schutzgrün nördlich der Baufelder 6, 7 und 8  
- Eingriffe auf der Versorgungsfläche nördlich des Baufeldes 3: Pflanzgebiet entlang des Zaunes, flache Teichböschungen und Initialpflanzung

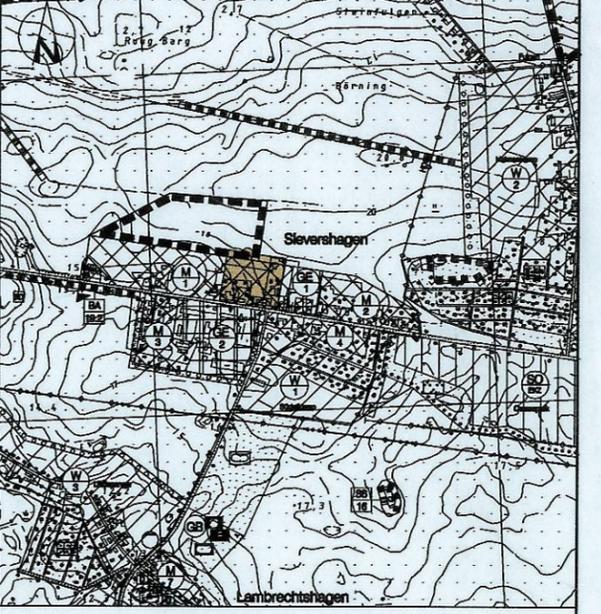
**HINWEISE:**

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter 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 Denkmalschutzbehörde 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 zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer nach ordnungsgemäßer Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet.  
Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 05. 07. 2000 Vermessungsbüro M. Krättschel Fr.-Barnewitz-Str. 1, 18119 Warnemünde

Planverfasser: Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Bauteilplanung: Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt: BDA & Stadtplaner SRL & DaGL, AK/MV 514/05-01-04  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock  
www.spr-rostock.de, e-mail: stb@spr-rostock.de, Tel. 0381 / 242080

**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, M. 1: 20 000 MIT GEKENNZEICHNETEM PLANGELTUNGSBEREICH**



**LAMBRECHTSHAGEN**  
Gemeinde des Amtes Warnow-West  
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

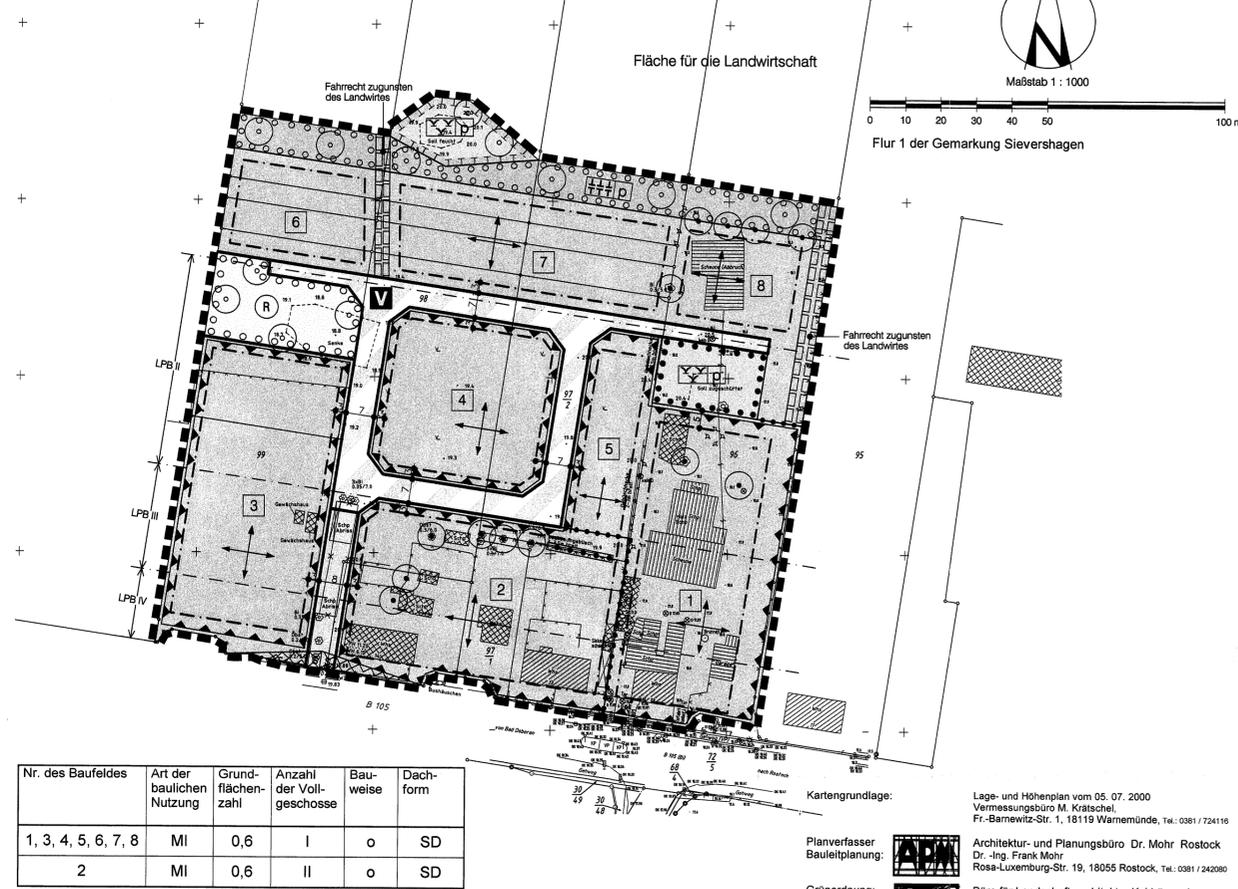
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 22**  
Mischgebiet „Am Soll“  
nördlich der B 105 (Bushaltestelle)  
in Sievershagen

- Entwurf -  
Lambrechtshagen, 16. 08. 2000 Matthias Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 FÜR DAS MISCHGEBIET „AM SOLL“ NÖRDLICH DER B 105 (BUSHALTESTELLE) IN SIEVERS HAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14. 12. 2000 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Mischgebiet „Am Soll“, nördlich der B 105 (Bushaltestelle) in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. 05. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17. 05. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 08. 2000 durchgeführt worden.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. 08. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19. 07. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22. 08. 2000 bis zum 26. 09. 2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12. 08. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25. 01. 2001 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 1:3.840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rostock, 25. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14. 12. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14. 12. 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14. 12. 2000 gebilligt.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Schreiben vom 23. 01. 2001 gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.  
Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Lambrechtshagen, 13.07.2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.07.2001 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.07.2001 in Kraft getreten.  
Lambrechtshagen, 13.07.2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) 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).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 – 11 BauNVO)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) o offene Bauweise SD Satteldach Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Regenrückhalteteich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Grünflächen private Grünflächen

Zweckbestimmung: naturbelassen Schutzgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzungen 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 BauGB)

auf schmalen Flächen Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Sichtdreieck Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO) Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER LPB Lärmpegelbereich Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Nummer des Baufeldes, hier Nr. 3 vorhandene Höhe nach HN vorhandene Flurstücksgränze Flurstücksbezeichnung Bemaßung (z.B. 7,0 m) vorhandene hochbauliche Anlage künftig entfallende Gebäude

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind bei Neubauten nur Mischnutzungen zulässig. Wohnflächen sind nur bis zur Hälfte der zulässigen GRZ zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) sind oberhalb 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtverhindernder bzw. sichbehindernder Nutzung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, daß Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger oder Versorgungsunternehmen festgesetzten Flächen sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundriganstaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster bzw. Fenster und Wandaufbau folgender Lärmpegelbereiche je Entfernung von der Straßenachse der B 105 gemäß DIN 14109, Tabelle 9 erforderlich: 21 – 50 m = Lärmpegelbereich IV 51 – 110 m = Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Als Höchstmaß der Erdgeschosfußbodenhöhe ist 0,75 m über der Achse der Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um ± 0,5 m verändert werden.

### II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

- Für eingeschossige Gebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38° zulässig. Für zweigeschossige Gebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von höchstens 38° zulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
- Die Versorgungsfläche am Regenrückhalteteich ist einzuzäunen und die Einfriedungen gemäß Festsetzung 18 mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Liguster, Weißdorn) zu bepflanzen.

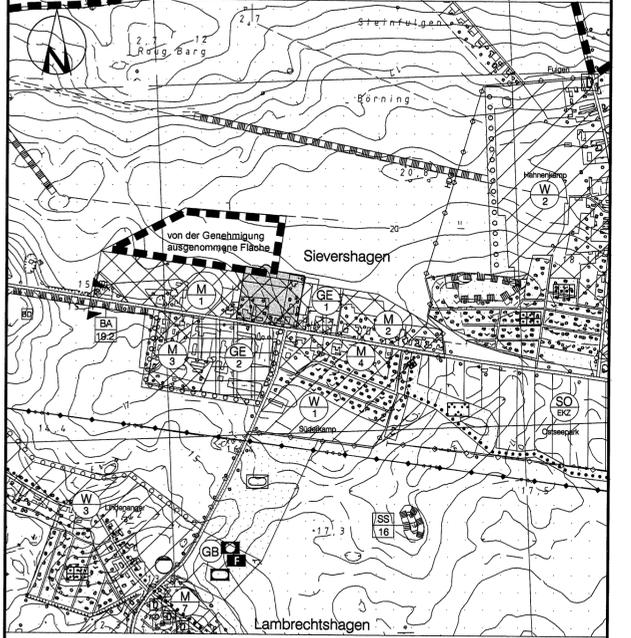
### III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b und § 1a Abs. 3 BauGB)

- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist komplett zu bepflanzen und mit einer 8-reihigen Hecke gemäß der Pflanzenliste B) zu bepflanzen. Je 1,5 m ist ein Gehölz zu pflanzen, wobei die Reihen einen Abstand von 1,5 m untereinander haben. Es sind Kräutersäume freizuhalten. Entlang der Fläche für die Landwirtschaft ist ein mindestens 1,5 m hoher Wildschutzzaun zu errichten.
- Die zwei Sölle in der nördlichsten und östlichsten Grünfläche sind als Kleingewässer wieder zu aktivieren. Bei den Ausbaggerungsarbeiten darf die abtichtende Schicht nicht zerstört werden.
- Die Randzone des nördlichen Solls ist der Sukzession zu einer Ackerwildkrautflora freizugegeben. Eine 2 x jährliche Mahd soll den Gehölzaufwuchs verhindern.
- Der Regenrückhalteteich ist so anzulegen, dass er Biotopcharakter entwickelt. Ufer und Böschungen (1:3 – 1:5) sind abwechslungsreich zu gestalten. Anfallender Aushub ist an Ort und Stelle einzubauen.
- Innerhalb der mit einem Anpflanzungsgebot gekennzeichneten Flächen „Versorgungsanlagen“ sind um den Regenrückhalteteich standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzenliste B) in Gruppen anzupflanzen. Die Bepflanzung soll so erfolgen, dass mindestens 40 % der Fläche überdeckt sind. Verbleibende Flächen sind mit Rasen anzulegen.
- Als Ersatzpflanzungen für 6 zu fallende Bäume sind 4 Stk. am Regenrückhalteteich, 2 Stk. am nördlichen und 6 Stk. im Schutzgrün gemäß der Pflanzenliste A) anzupflanzen.
- Innerhalb der Baugebiete sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzenliste B) in Gruppen zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm gemäß der Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzenliste / Gehölzqualitäten  
A) Baumarten: Quercus robur Stiel-Eiche Sorbus aucuparia Eberesche Carpinus betulus Hainbuche Rhamnus catharticus Kreuzdorn Salix caprea Sal-Weide Fraxinus excelsior Esche  
B) Straucharten: Rhamnus frangula Faulbaum Sambucus nigra Holunder Rubus fruticosus Brombeere Ligustrum vulgare Liguster Cornus sanguinea Roter Hartrieel Prunus spinosa Schlehe Crataegus laevigata Weißdorn Euconymus europaeus Pfaffenhütchen Corylus avellana Hasel Viburnum opulus Schneeball Viburnum lantana Schneeball Rosa rubiginosa Wein-Rose Rosa canina Hunds-Rose  
Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist in Ergänzung zu den Forderungen der DIN 18919 eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren auszurichten.
- Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durch die Anpflanzungsgebote in der Fläche für Versorgungsanlagen und auf den Grünflächen und die Soll-Wiederherstellung werden im Aufwand auf den ausgleichspflichtigen Flächenanteil (Baufelder Nr.: Nordteil 3, 4, 5, 6, 7, Flächen der Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen) des Bebauungsplanes zugeordnet. Die 12 Ersatzpflanzungen nach der Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Döberan für die 6 Baumfällungen werden innerhalb des Bebauungsplanes erbracht.

### HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter 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 Denkmalschutzbehörde 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 zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

## AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, M. 1: 10 000 MIT GEKENNZEICHNETEM PLANLUNGSBEREICH



## LAMBRECHTSHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow-West  
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

Mischgebiet „Am Soll“  
nördlich der B 105 (Bushaltestelle)  
in Sievershagen

Lambrechtshagen, 13.07.2001 Matthias Bürgermeister