

# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 ALTERSGERECHTER WOHNUNGSBAU "AM KIRCHSTIEG" IN SIEVERS HAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lambrechtshagen vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet „Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

11. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)  
 11.1 In den Baugebieten 2 - 5 sind stehende Dachfenster (Gauben) oberhalb des 3. Vollgeschosses unzulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
- Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
  - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a (2) BauGB abgesehen.
  - Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a (2) BauGB abgesehen.
  - Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Planänderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Änderungsbereich des Bebauungsplans am 06/2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) Hansch ObVI

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

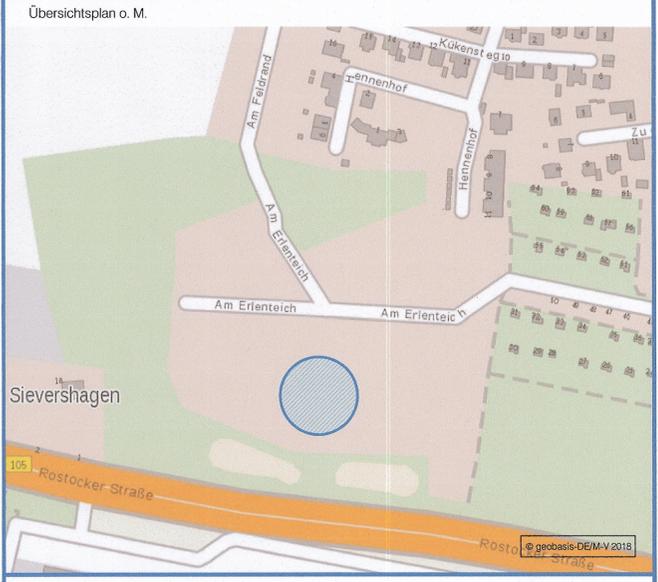
Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

12. Der Beschluss über die 2. Änderung 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, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... 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 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

Gemeinde Lambrechtshagen  
 Landkreis Rostock  
 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18  
 Altersgerechter Wohnungsbau "Am Kirchstieg" in Sievershagen

ENTWURF Bearbeitungsstand: 08.06.2018



Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen zeichnerischen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,8	Grundflächenzahl (i. V. m. § 19 (4) S. 3 BauNVO)	
TH 10m	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche - vgl. TF 1.4 (Höhe der Schnittlinie zwischen der Fassadenoberfläche und der Dachaußenhaut)	
Z III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - sh. fortgeltende Festsetzung gem. Teil B Nr. 7.6 des B-Plans Nr. 18 (1. Änd.) -
- 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 b und Abs. 6 BauGB) - fortgeltende Festsetzung gem. Teil A und Teil B Nr. 7.2 des B-Plans Nr. 18 (1. Änd.) -

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:  
**St** ebenerdige Stellplätze

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)  
**DN 25°** Dachneigung als Höchstmaß

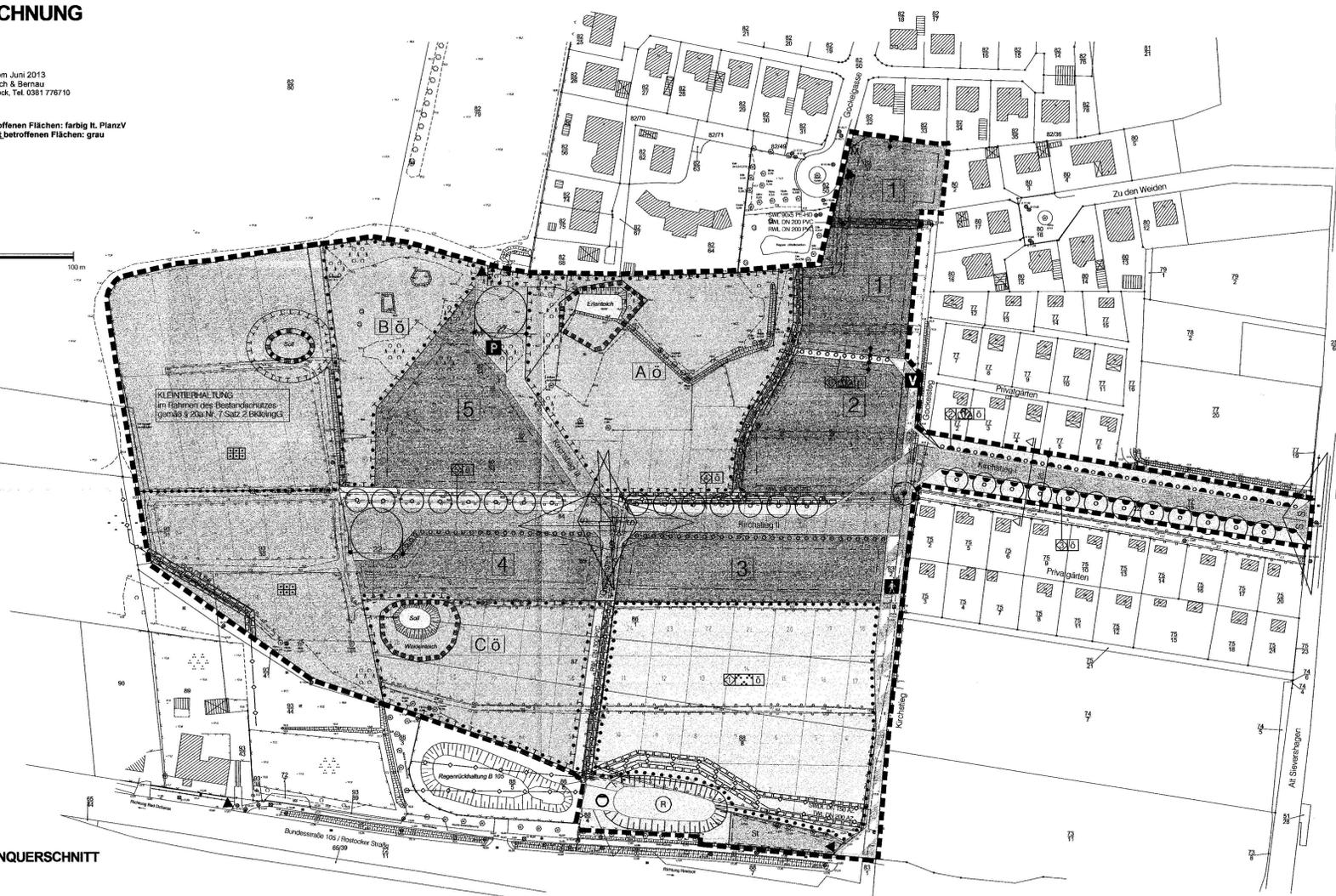
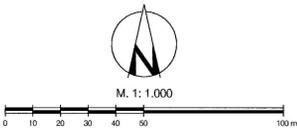
# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Flur 1 der Gemarkung Sievershagen

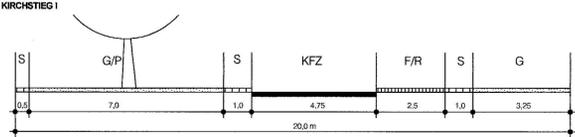
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Juni 2013  
Vermessungsbüro Hansch & Bernau  
Talliner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. 0381 776170

Darstellung der von der 1. Änderung betroffenen Flächen: farbig lt. PlanzV  
Darstellung der von der 1. Änderung nicht betroffenen Flächen: grau



### EMPFOHLENER STRASSENQUERSCHNITT

M 1:100, Maße in mm



Festsetzungen je Bauebiet:

Fläche Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
1-5	WR	0,4	o

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung des Planschaltens (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

#### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

#### VERKEHRSLÄCHEN

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Fußweg, Mischverkehrsfläche, Parkfläche, Einfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

#### GRÜNFLÄCHEN

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

Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Dauerkleingarten

private Grünfläche, Hecke

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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. 20 und Abs. 6 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 b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzungen von Flächen für Stellplatzanlagen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Müllsammelstelle (Bereitstellungsfäche für die Entsorgung)

Sichtdreieck

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

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nummer des Bauebietes

Nummer der Grünfläche

Flurstücksbezeichnung

Bezeichnung der Maßnahmenfläche

Schnittführung

Zuordnung

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, §§ 1, 3, 14, 16 und 18 BauNVO

In den reinen Wohngebieten (WR) Nr. 1 bis 5 der Planzeichnung für den besonderen Wohnbedarf sind Wohngebäude mit folgenden Nutzungen zulässig: Altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Services, die der Versorgung der altersgerechten Wohnungen dienen. Wohnungen für Betreuungspersonal sind nur im Dachgeschoss zulässig.

### 1.2 Im Bauebiet Nr. 2 der Planzeichnung können die in Festsetzung Nr. 1 genannten Anlagen für soziale Zwecke und Services in konzentrierter Form errichtet werden.

In den Bauebieten 1-5 sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungswesens.

### 1.4 Die maximale Gebäudehöhe für Wohngebäude (Oberkante) ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (4) und § 18 (1) BauNVO mit 11,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt festgesetzt.

Kleinwindkraftanlagen (Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie) sind im Planungsbereich nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Wohnbaugrundstücke (Einfamilienwohnhäuser Einzelhäuser) unter 500 m<sup>2</sup> sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB unzulässig.

### 2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO

2.1 In allen Bauebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise.

### 3. Besonderer Wohnbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 62 Abs. 4 LBauO-MV

3.1 Die Wohngebäude und Einrichtungen in den Bauebieten 1 bis 5 sind ausschließlich für den Bedarf von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt: altersgerechter Wohnungsbau.

3.2 In Anwendung von § 62 Abs. 4 der LBauO-MV wird für alle Wohnbaubereiche im Planungsbereich das vereinfachte Genehmigungsverfahren festgesetzt.

### 4. Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Am Kirchstieg sind 16 öffentliche PKW-Parkplätze wie folgt anzuordnen: am Kirchstieg I 6 Parkplätze in Parallelanordnung zur Straßenseite zwischen den Straßenbäumen

am Kirchstieg II 6 öffentliche Parkplätze an der Wendefläche des Kirchstieges III 4 öffentliche Parkplätze

4.2 Die Mischverkehrsfläche (Gockelstieg) ist verkehrsberuhigt anzulegen. Müllbehälter sind am Gockelstieg am Gockelstieg am Straßenrand an privaten Flächen anzuordnen. Sichtdormerisse sind zu vermeiden.

4.3 Auf allen öffentlichen Verkehrsflächen sind die Fahrbahnen 4,75 m breit anzulegen.

4.4 Der Fußweg Kirchstieg ist so herzutragen, dass er von Sonderfahrzeugen benutzt werden kann.

4.5 Die Wuchshöhe straßenseitiger Grundzufahrtseinfriedungen, die geeignet sind, die Sichtbeziehungen an Grundstückszufahrten bzw. in Einmündungsbereichen zu beeinträchtigen, sind auf max. 0,80 m festgesetzt.

4.6 Im Bereich der Sichtdreiecke sind ausschließlich Bäume zu pflanzen, deren Kronenansatz bei mindestens 2,5 m gemessen ab Oberkante Straßenebene liegt.

### 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

5.1 Innerhalb der Flächen A, B und C sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Kleingartenflächen zurückzubauen. Auf 20 % der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sollen mindestens einmal alle zwei Jahre, maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

5.2 Die Böschungen rings um die neue Regenrückhalteanlage zwischen der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 und der B 105 gehören zur öffentlichen Grünfläche Nr. 1 und sind naturnah zu gestalten.

5.3 Wege in öffentlichen Grünflächen sind nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

5.4 Zur Ableitung von Niederschlagswasser ist südlich der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 eine neue Regenrückhalteanlage zu schaffen. Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen „Erlenloch“ und den „Weidenloch“ sind nur zulässig, um das Trockenfallen der Biotope zu verhindern.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Entlang der südlichen Grenze von Bauefeld sowie auf der Ostseite der geplanten Verkehrsfläche Kirchstieg III sind während der Bauphase im Zeitraum März bis Juni und Oktober/November mobile Amphibienzäune zu stellen. Alternativ kann in der Saison vor Baubeginn durch einen Gutachter ein Vorkommen von besonders geschützten Amphibienarten geprüft werden. Eine Biotoffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist dann der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Baubeginn nachzuweisen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1949) sowie nach § 62 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2008 (CVOB M.V. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Sievershagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den altersgerechten Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXT - Fortgeltende textliche Festsetzungen

1. Die Dauerkleingärten auf Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen bzw. berahnerischen Nutzung und der nicht erwerbsmäßigen Erholung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2. Kleinreihengärten sind nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche und nur im Rahmen der Bestandsschutzregelung des § 20a Nr. 7 Satz 2 BklengG zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

3. Je Dauerkleingarten ist eine Gartenlaube mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

4. In der Gartenlaube ist das dauerhafte Wohnen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5. Auf alle privaten Fußwegen innerhalb der Kleingartenanlage gelten Geh- und Fahrschritte zugunsten der Anlieger. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. PKW-Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Die maximale Höhe der Gartenlaube und/oder der Ställe für die Kleintierhaltung beträgt 3,00 m über vorhandener Gelände. Es sind nur Pfaltstücher oder Stalfeldtücher mit maximal 15 Grad Dachneigung zulässig. (§ 86 LBauO-MV)

8. Alle vorhandenen Gartenlauben genießen Bestandsschutz. Umbauten sind nur am Standort des Bestandes möglich. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. An den Schutzflächen – in der Planzeichnung mit Soll bezeichnet – sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Maßnahmenflächen um die beiden Ställe in den Kleingartenanlagen sind als nutzungsfreie Straßen zur Sicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege herzutragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

10. Auf der Maßnahmenfläche – in der Planzeichnung dunkelgrün dargestellt – sind Bäume und Sträucher zu erhalten und die Wiese der naturschuttl. Sukzession zu überlassen. Hier sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche 10 Gehölze anzupflanzen: Arten Silberweide und Schwarz-Erle. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11. Laubbäume, die nicht Gegenstand gärtnerischer Nutzung sind ( sogenannte Wildbäume) sind zu erhalten. Für notwendige Gehölzfällungen von Wildbäumen sind Auslegestellen für Ersatzpflanzungen vorzusehen.

einstammiger Fallbaum Ersatzbaum: Stammumfang in 1,30 m Höhe 30-90 cm 1 Stück mit 12-18 cm 60-90 cm 2 Stück mit 12-18 cm

Hinweise: A) Es können jederzeit archaische Fundstellen auftreten. Beim Aufarbeiten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zur Klärung des archaischen Zustands zu belassen und die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zu informieren (DSchG M.V. § 11 Abs. 1-3). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde weitestgehend 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um besichtigen und prüfende Funde unverzüglich bergen zu können. Darüber werden Verzögerungen im Baubetrieb vermindert (DSchG M.V. § 11 Abs. 3). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unzulässig Anzeige erstattet und das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (DSchG M.V. § 23).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr. 18, Grünfläche „Heydenhof“ ist am 10.08.2001 in Kraft getreten.

2. Der Beschluss zur Aufhebung der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, wurde am 10.07.2013 gefasst und am 11.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Landesplanung wurde beteiligt.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/ Bürgerbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, wurde am 01.08.2013 durchgeführt.

5. Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2013 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Anlagen und umweltbezogene Stellungnahme, haben in der Zeit vom 27.11.2013 bis zum 03.01.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Antragssteller nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Äußerungen der Bürger zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, am 05.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, wurde am 05.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

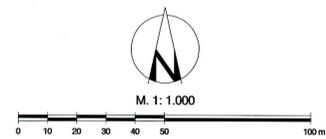
11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bestandszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.03.2014 ortsüblich durch Aushang 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. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“, ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 21.03.2014

# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 1 der Gemarkung Sievershagen  
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Juni 2013  
Vermessungsbüro Harsch & Bema  
Teltower Str. 1, 18107 Rostock, Tel. 0381 776710

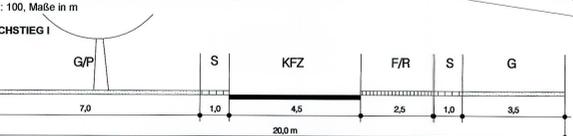
Darstellung der von der 1. Änderung betroffenen Flächen: farbig lt. PlanZV  
Darstellung der von der 1. Änderung nicht betroffenen Flächen: grau

Festsetzungen je Baugbiet

Fläche Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise
1-5	WBW	0,4	O



### EMPFOHLENER STRASSENQUERSCHNITT



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; S = Sicherheitsabstand

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2009 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den altersgerechten Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXT - Fortgeltende textliche Festsetzungen

- Die Dauerkleingärten auf Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen bzw. tierhalterischen Nutzung und der nicht erwerbsmäßigen Erholung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Kleintierhaltung ist nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche und nur im Rahmen der Bestandsschutzregelung des § 20a Nr. 7 Satz 2 BklengG zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Je Dauerkleingarten ist eine Gartenlaube mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
- In der Gartenlaube ist das dauerhafte Wohnen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Auf alle privaten Fußwege innerhalb der Kleingartenanlage gelten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PKW-Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die maximale Höhe der Gartenlaube und/oder der Ställe für die Kleintierhaltung beträgt 3,00 m über vorhandenem Gelände. Es sind nur Putzflächen oder Satteldächer mit maximal 15 Grad Dachneigung zulässig. (§ 9 LBO M-V)
- Alle vorhandenen Gartenlauben genießen Bestandsschutz. Umbauten sind nur am Standort des Bestandes möglich. (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- An den Schutzflächen – in der Planzeichnung mit Soll bezeichnet – sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Maßnahmenflächen um die beiden Sollen in den Kleingartenanlagen sind als nutzungsfreie Streifen zur Sicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege herzutreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Auf der Maßnahmenfläche – in der Planzeichnung dunkelgrün dargestellt – sind Bäume und Sträucher zu erhalten und die Wiese der natürlichen Sukzession zu überlassen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche 10 Gehölze anzupflanzen:  
Arten: Silberweide und Schwarz-Erle. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Laubbäume, die nicht Gegenstand gärtnerischer Nutzung sind (sogenannte Waldbäume) sind zu erhalten. Für notwendige Gehölzfällungen von Waldbäumen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen vorzunehmen:  
einstammiger Füllbaum  
Stammumfang in 1,30 m Höhe  
30-60 cm  
60-90 cm  
Ersatzbäume  
Stammumfang in 1,30 m Höhe  
1 Stück mit 12-18 cm  
2 Stück mit 12-18 cm

### Hinweise:

Es können jederzeit archaische Fundstellen auftreten. Beim Auftreten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zu fünf Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen und die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zu informieren (DSchG M-V § 11 Abs. 1-3). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachten und evtl. auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (DSchG M-V § 11 Abs. 3). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet und das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (DSchG M-V § 26).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 18, Grünfläche „Heydenhof“ ist am 10.08.2001 in Kraft getreten.
- Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2013 gefasst und am 11.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Landesplanung wurde beteiligt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 01.08.2013 durchgeführt.
- Die von der 1. Änderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Lambrechtshagen, (Siegel) 1. stellv. Bürgermeister H. Kutschke

Lambrechtshagen, (Siegel) 1. stellv. Bürgermeister H. Kutschke

- Die Satzung über die 1. Änderung 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 am ... ortsüblich durch Aushang 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. 3 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Lambrechtshagen, (Siegel) 1. stellv. Bürgermeister H. Kutschke

Lage des gekennzeichneten Plangeltungsbereichs, o.M.



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

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 18 Altersgerechter Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen ehemals Grünfläche „Heydenhof“

- Vorentwurf -  
Arbeitsstand: 16.08.2013

Lambrechtshagen, H. Kutschke  
1. stellv. Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

**I. FESTSETZUNGEN**  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)  
Wohngebiete für besonderen Wohnbedarf (WBW) (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

**BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Grünflächen

Zweckbestimmung:  
öffentliche Grünfläche  
Parkanlage  
Dauerkleingarten

private Grünfläche  
Feldhecke, privat

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

Zweckbestimmung:  
Regenrückhalteteich

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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. 25a 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. 25b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Milchsammelstelle  
Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Einfahrt

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
unterirdisch

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
2 Nummer des Baugbietes  
3 Nummer der Grünfläche  
A Bezeichnung der Schutzgrünfläche  
Schnittdrührung  
Zuordnung

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
1.1 In den Wohngebieten Nr. 1 bis 5 der Planzeichnung für den besonderen Wohnbedarf (WBW) sind folgende Nutzungen zulässig:  
Altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Service, die der Versorgung der altersgerechten Wohnungen dienen. Wohnungen für Betreuungspersonal sind nur im Dachgeschoss zulässig.
- Im Baugbiet Nr. 2 der Planzeichnung können die in Festsetzung Nr. 1 genannten Anlagen für soziale Zwecke und Service in konzentrierter Form errichtet werden.
- Die maximale Gebäudehöhe für Wohngebäude (Oberkante) ist mit 11,5 m über der jeweiligen Grundstückszufahrt festgesetzt.

**2. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
2.1 In allen Baugebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise.

**3. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  
3.1 Am Kirchstieg sind 16 PKW-Parkplätze wie folgt anzulegen:  
- am Kirchstieg I und II je 6 Parkplätze in Parallelanordnung zur Straßenseite zwischen den Straßenbäumen  
- an der Wendefläche des Kirchsteges III: 4 Parkplätze

3.2 Die Mischverkehrsfläche (Gockelsteig) ist verkehrsberuhigt anzulegen.

**4. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
4.1 Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 der Planzeichnung ist als naturnahe Parkanlage zu gestalten und zu entwickeln.

4.2 Zur Ableitung von Niederschlagswasser sind auf den Grünflächen und Maßnahmenflächen Gräben zur Niederschlagswasser-Ableitung zum vorhandenen „Ernteteich“ und zum neuen Regenrückhalteteich „Weidentich“ und weiter zur Regenrückhaltung an der B 105 zulässig.

**5. Maßnahmenflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
5.1 Für die Maßnahmenflächen A, B und C sind vor Hochbaubeginn entsprechende Konzepte zu erarbeiten und alleseitig abzustimmen.

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
6.1 Auf den Grünflächen Nr. 2 und 4 sind Baumreihen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumart: Vogel-Kirsche, Baumstand: 13 m (zwischen den Bäumen PKW-Parkplätze).  
Auf den zwei Wendeflächen des Kirchsteges ist mittig je 1 Solitärbaum (Stiel-Eiche) zu pflanzen.

6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind standortgerechte Sträucher in Gruppen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind zu bepflanzen. Die Verwendung von giftigen Pflanzen ist verboten.

6.3 Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ ist eine 3-reihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Reihen und innerhalb der Reihe muss 1,50 m betragen.

6.4 Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 6 ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

6.5 Auf den Flächen mit Pflanzgebot auf Wohnbauflächen sind Sträucher der Pflanzliste (F 5 & 6) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, 1 Strauch je 3 m<sup>2</sup>.

**6.6 Pflanzliste:**

Bäume	Sträucher	Häsel
Acer campestre	Corylus avellana	Platanenblütchen
Acer pseudoplatanus	Euonymus europaeus	Heckenkirsche
Alnus glutinosa	Loniceraxylotum	Schlehe
Betula pendula	Prunus spinosa	Faulbaum
Carpinus betulus	Rhamnus frangula	Hunds-Rose
Malus sylvestris	Rosa canina	Weiß-Rose
Prunus avium	Rosa rubiginosa	Ohr-Weide
Prunus padus	Salix aurita	Silber-Weide
Quercus petraea	Salix caprea	Grau-Weide
Quercus robur	Salix cinerea	Bruch-Weide
Salix alba	Salix fragilis	Schwarzer Holunder
	Sambucus nigra	Gemeiner Schneebal
	Viburnum opulus	

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:  
Bäume in Parkanlagen: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe,  
Bäume in linearen Pflanzgeboten: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe,  
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

**7. Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
7.1 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.

**8. Höhenlagen** § 9 Abs. 3 BauGB  
8.1 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal 0,75 m verändert werden.

**9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** § 1a Abs. 3 BauGB  
9.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Festsetzungen Nr. 4.1, 6.1 und 6.2) sind den Baugebieten und Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Das verbleibende Defizit von 5.003 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent ist vom Ökotopt „Renaturierung Rotlak“ abzudecken.

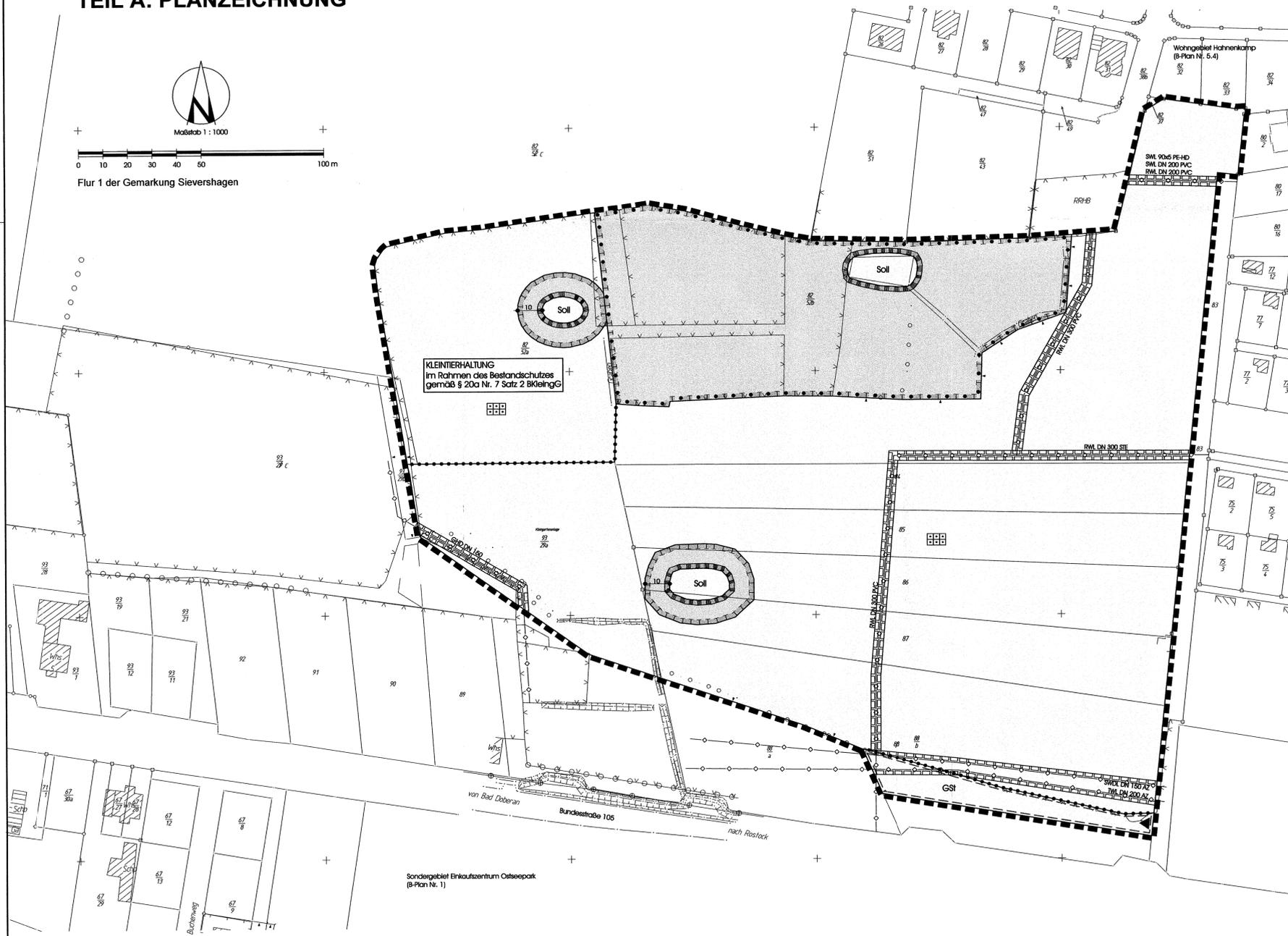
# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 18

- Grünfläche „Heydenholt“ - nördlich der B 105 in Sievershagen

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 1 der Gemarkung Sievershagen



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neufassung 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. 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

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

Grünflächen, hier private Nutzung

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

KLEINTIERHALTUNG besonderer Nutzungszweck

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 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

unterirdisch

### SONSTIGE PLANZEICHEN

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung von Grünflächen unterschiedlicher Nutzungen

Einfahrt

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- Die Dauerkleingärten auf Grünflächen dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen bzw. tierhalterischen Nutzung und der nicht erwerbsmäßigen Erholung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Kleintierhaltung ist nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche und nur im Rahmen der Bestandsschutzregelung des § 20a Nr. 7 Satz 2 BklengG zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Je Dauerkleingarten ist eine Gartenlaube mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
- In der Gartenlaube ist das dauerhafte Wohnen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Auf alle privaten Fußwegen innerhalb der Kleingartenanlage gelten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PKW-Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die maximale Höhe der Gartenlaube und/oder der Ställe für die Kleintierhaltung beträgt 3,00 m über vorhandenem Gelände. Es sind nur Pultdächer oder Satteldächer mit maximal 15 Grad Dachneigung zulässig. (§ 86 LBauO M-V)
- Alle vorhandenen Gartenlauben genießen Bestandsschutz. Umbauten sind nur am Standort des Bestandes möglich. (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- An den Schutzflächen - in der Planzeichnung mit Soll bezeichnet - sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Maßnahmenflächen um die beiden Sölle in den Kleingartenanlagen sind als nutzungsfreie Streifen zur Sicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege herzurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Auf der Maßnahmenfläche - in der Planzeichnung dunkelgrün dargestellt - sind Bäume und Sträucher zu erhalten und die Wiese der natürlichen Sukzession zu überlassen, hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche 10 Gehölze anzupflanzen: Arten: Silberweide und Schwarz-Erle. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Laubbäume, die nicht Gegenstand gärtnerischer Nutzung sind (sogenannte Waldbäume) sind zu erhalten. Für notwendige Gehölzfällungen von Waldbäumen sind Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen vorzunehmen:  
 einstämmiger Fallbaum  
 Stammumfang in 1,30 m Höhe  
 30-60 cm  
 60-90 cm  
 Ersatzbäume  
 Stammumfang in 1,30 m Höhe  
 1 Stück mit 12-18 cm  
 2 Stück mit 12-18 cm

### Hinweise:

Es können jederzeit archäologische Fundstellen auftreten. Beim Auftreten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zu fünf Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen und die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zu informieren (DSchG M-V § 11 Abs. 1-3). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachten und evtl. auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (DSchG M-V § 11 Abs. 3). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet und das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (DSchG M-V § 28).

## AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 10 000, Schwarz-Weiss-Fassung mit farbigen gekennzeichneterm Bebauungsplan-Geltungsbereich



Kartengrundlage:

Planverfasser Bauleitplanung:



Lageplan vom Dezember 2000 Vermessungsbüro Stechert, obVI Mühlenstr. 10, 18069 Rostock Tel.: 03817776490, Fax: 03817776490

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock Dr.-Ing. Frank Mohr im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden. Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL, AK M-V 51415-91-aid Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock www.apm-rostock.de, e-mail: info@apm-rostock.de, Tel.: 0381 / 242080

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 02. 05. 2001 und 25. 07. 2001 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18 für die Grünfläche „Heydenholt“, nördlich der B 105 in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01. 11. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18. 11. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30. 01. 2001 durchgeführt worden.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06. 02. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Die Gemeindevertretung hat am 24. 01. 2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20. 02. 2001 bis zum 27. 03. 2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09. 02. 2001 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Der katastermäßige Bestand am 29. 05. 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, 29. 05. 2001 obVI
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02. 05. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02. 05. 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. 05. 2001 gebilligt.  
Lambrechtshagen, 29. 05. 2001
- Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 31. 05. 2001 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.  
Lambrechtshagen, 14.08.2001
- Zur Erfüllung der Maßgaben aus dem Bescheid des Landrates vom 25. 06. 2001 (AZ: II/612/010 13051043 B18) fasste die Gemeindevertretung am 25. 07. 2001 den satzungserneuernden Beschluss (Beiratsbeschluss).  
Lambrechtshagen, 14.08.2001
- Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Lambrechtshagen, 14.08.2001
- 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 14.08.2001 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 14.08.2001 in Kraft getreten.  
Lambrechtshagen, 14.08.2001

**LAMBRECHTSHAGEN**  
Gemeinde des Amtes Warnow-West  
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern  
**EINFACHER  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 18**  
Grünfläche „Heydenholt“  
nördlich der B 105 in Sievershagen

Lambrechtshagen, 14.08.2001