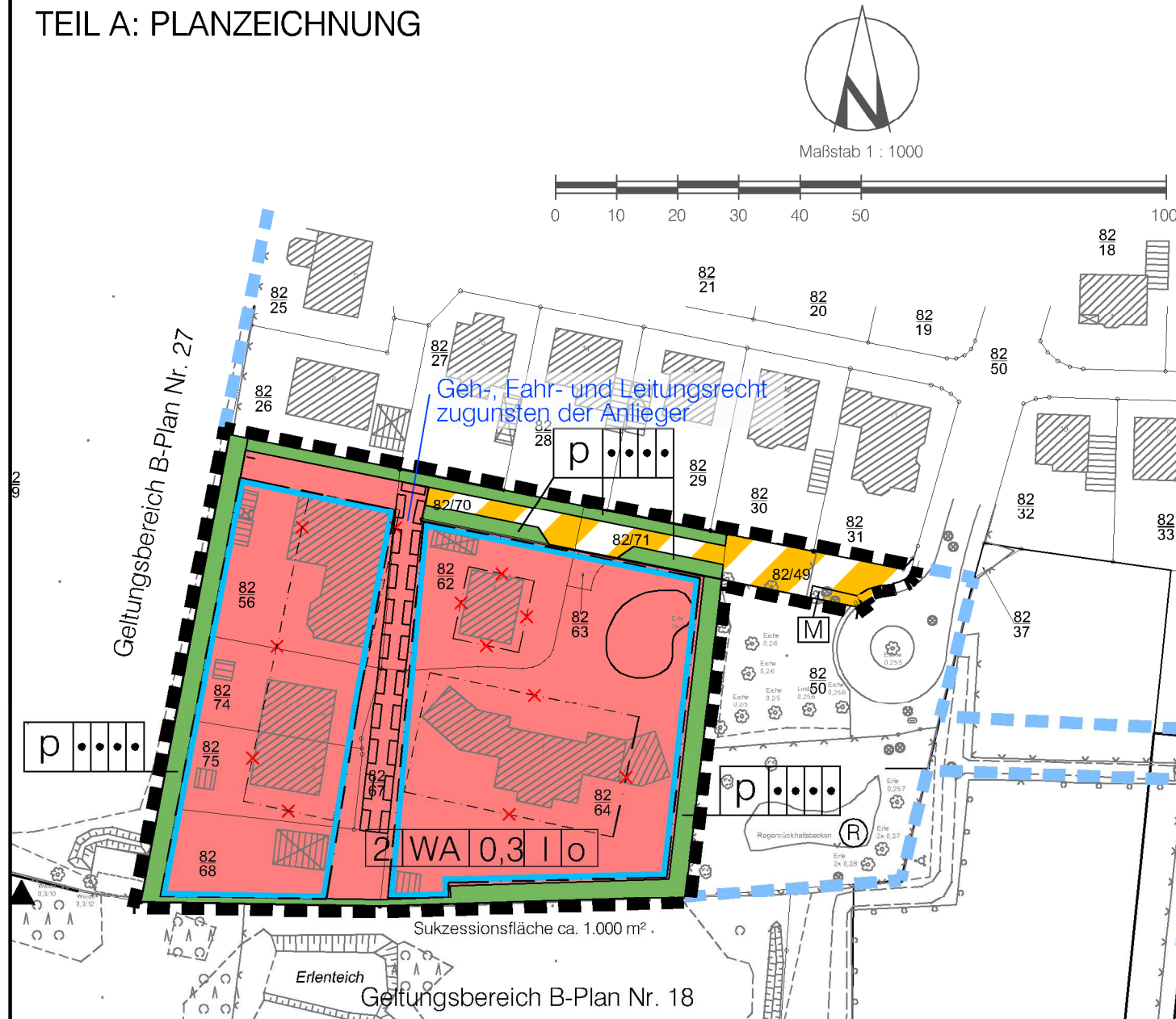


## 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.4

Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung in Sievershagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.11.2020 folgende Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 „Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung in Sievershagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

#### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete WA § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze entfällt

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
Private Mischverkehrsfläche

Müllbehälter-Bereitstellungsfläche am Entsorgungstag

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

Grünflächen Zweckbestimmung:

private Grünflächen Eigentümergärten

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.5.4 § 9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.5.4

### TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- In Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) (§3 Abs. 4 BauNVO)
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.4 greift partiell in das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.5.1 ein. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5.4 werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5.1 geändert:
  - 140 m² westlich neben Gockelgasse 16, Abstandsfläche zum geplanten Wohnblock im Baufeld 1, private Fläche mit Weg und Bepflanzung
  - 30 m² westlich neben Wendefläche der Straße „Hahnenkamp“, Überfahrt, öffentliche Verkehrsfläche statt privater Grünfläche
  - 1870 m² Wendefläche „Gockelgasse“, öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Regen-rückhaltebecken, Stichweg statt „Überfahrt Beier“, vergrößertes Regenrückhaltebecken

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

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

- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis maximal 49 Grad festgesetzt. Die Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln/ Dachpfannen in roter, rotbrauner oder brauner Farbe zu decken.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.

#### III. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

(§9 Abs.1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und Abs.3 BauGB und §§9 und 86 LBauO M-V)

- Auf den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume - mindestens 3 Sträucher je 2 m² und 1 Baum je 60 m² - zu pflanzen.
- Auf privaten Flächen mit Pflanzgebot und Flächen mit Erhaltungsgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. (§9 Abs.1 Ziff. 4 i.V.m. §§12 und 14 BauNVO)
- Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.
- Entlang der Grundstücksgrenzen nördlich des Baufeldes 3 und südlich des Baufeldes 4 sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Sofern Obstgehölze von der Planung unmittelbar betroffen sind und eine Abnahme vorgesehen ist, hat diese erst dann zu erfolgen, wenn die Baugenehmigung für das jeweilige Grundstück vorliegt. Der sonstige Obstgehölzbestand ist zu erhalten.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem über das Regenrückhaltebecken an die Vorflut abgegeben werden.
- Textliche Festsetzung Nr. 12 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 5.4 ist entfallen.
- Textliche Festsetzung Nr. 13 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 5.4 ist entfallen.
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Grün- und Freiflächengestaltung sind zeitgleich mit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes vorzunehmen.

#### ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 15 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 5.4 ist entfallen.

- Für die Eingriffe auf den Baufeldern 3 und 4 der Planzeichnung auf einer Fläche von mindestens 563 m² ist eine dreireihige Hecke am Westrand der Feierhalle am Friedhof von Lambrechtshagen zu realisieren.  
Für die Eingriffe auf dem Baufeld 2 der Planzeichnung sind Ökopunkte in Höhe von 2.945 KFÄ zu erwerben. Es wird das Ökokonto *Renaturierung der Rotbäk* in Anspruch genommen. Die südlich an das Baufeld 2 angrenzende Fläche außerhalb des Plangebietes ist in einer Größe von mindestens 1.000 m² der Sukzession zu überlassen (Teil des Flurstückes 82/52b)

#### ABFALLBESEITIGUNG (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Für die Nutzer des Baufeldes 2 der Planzeichnung ist ein Müllbehälter-Bereitstellungsplatz für die Benutzung am Entsorgungstag vorzuhalten, der zur Entsorgung der Abfallbehälter und aller anderen Abfälle (z.B. Sperrmüll, Kühlgeräte) von Müllfahrzeugen ungehindert angefahren werden kann.

#### HINWEIS:

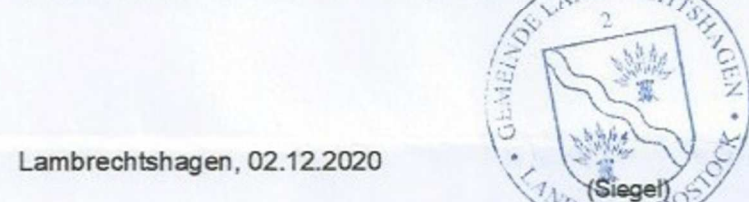
**A** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998 S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs. 3).

**B** Gehölzrodungen sind zum Schutz von Lebensstätten gehölzbewohnender Vögel nur in der Zeit vom 01. Oktober und dem darauffolgenden 28. Februar gestattet.

**C** Die Verfüllung des Teiches ist durch eine Ökologische Baubegleitung vorzubereiten, zu überwachen und zu dokumentieren, um Gefährdungen wildlebender Tierarten zu vermeiden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.2020
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Einstellung im Internet unter [www.amt-warnow-west.de](http://www.amt-warnow-west.de) ab 08.05.2020 für die Dauer von zehn Arbeitstagen durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.06.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.5.4 der Gemeinde Lambrechtshagen und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 22.09.2020 bis zum 22.10.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulstr. 1a in 18198 Kritzmow sowie durch Einstellung im Internet unter [www.amt-warnow-west.de](http://www.amt-warnow-west.de) unter der Rubrik *Bauleitplanung der Gemeinden* öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden müssen, vom 02.09.2020 bis zum 15.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.5.4 der Gemeinde Lambrechtshagen aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.11.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.5.4 der Gemeinde Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.11.2020 von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.11.2020 gebilligt.



Holger Kutschke  
Bürgermeister

- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 der Gemeinde Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der von der Gemeindevertretung am 19.11.2020 beschlossenen Fassung übereinstimmt.



Holger Kutschke  
Bürgermeister

- Der Beschluss über die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.4 der Gemeinde Lambrechtshagen 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 vom 04.12.2020 bis zum 17.12.2020 ortsüblich sowie im Internet unter [www.amt-warnow-west.de](http://www.amt-warnow-west.de) 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 in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.4 der Gemeinde Lambrechtshagen ist mit Ablauf des 17.12.2020 in Kraft getreten.



Holger Kutschke  
Bürgermeister



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5.4 Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4

### GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

Amt Warnow-West/Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

#### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung in Sievershagen das Baugebiet WA 2 betreffend

Satzungsbeschluss am: 19.11.2020  
In Kraft getreten mit Ablauf des: 17.12.2020



Holger Kutschke  
Bürgermeister