

Satzung der Gemeinde Lalendorf

Landkreis Rostock

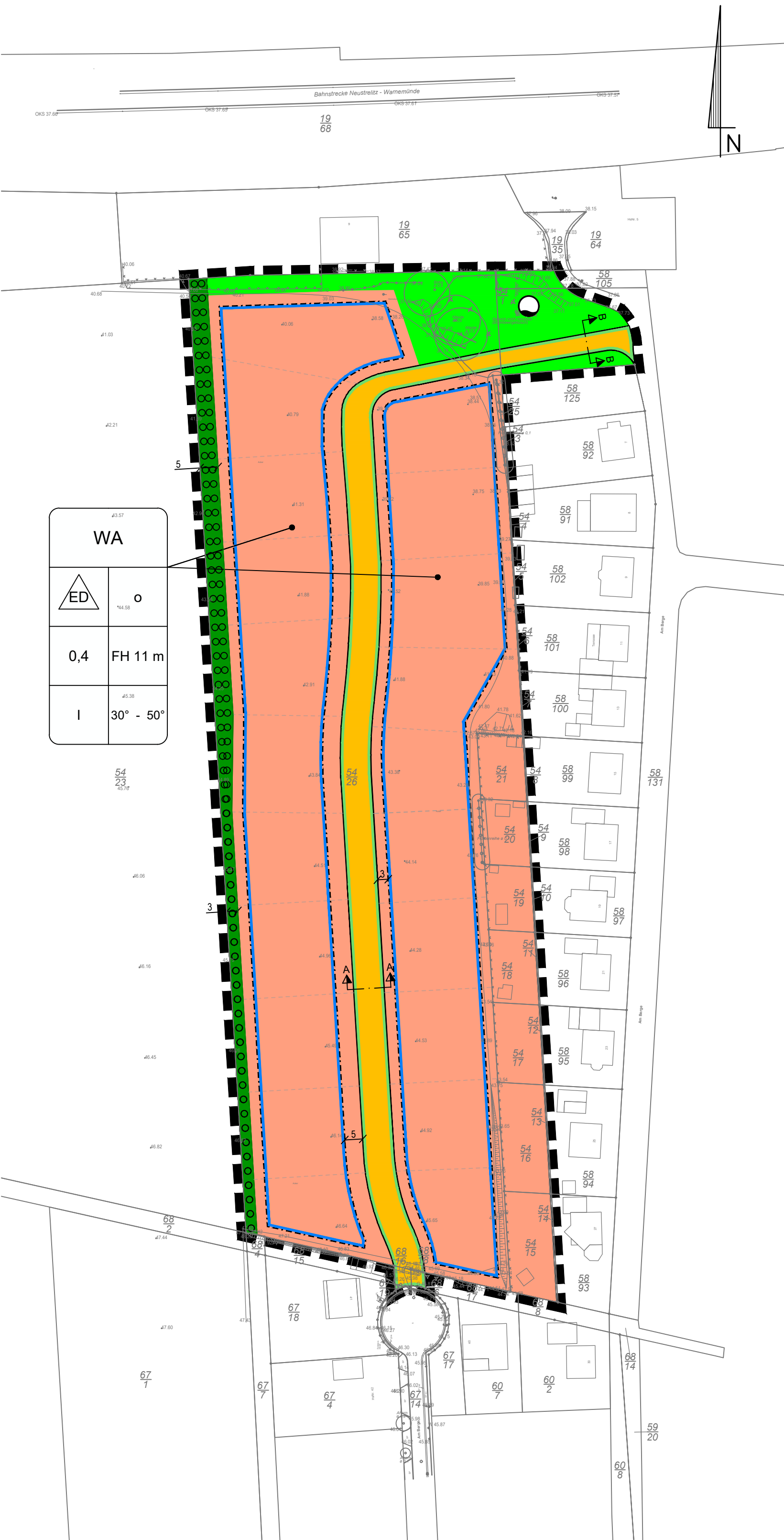
über den Bebauungsplan Nr.5 *Wohngebiet Am Berge 2. BA*



westlich und nördlich des Wohngebietes am Berge und südlich der Bahngleise

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vomfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



1 : 1.000 Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

WA		Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet		
ED	o	Art der Bebauung: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,4	FH 11 m	Bauweise: Offene Bauweise
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4		
Firsthöhe in m, Höchstmaß: 11		
I	30° - 50°	Firsthöhe in m, Höchstmaß: 11
Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 30 bis 50		

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Löschwasserversorgungsanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen

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

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

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

Darstellung ohne Normcharakter

Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

bestehende Geländehöhen über NN (DHHN 2016)

Querschnitt

Laubbaum

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V. m. § 4 BauNVO

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzten Firsthöhe von 11 m, gemessen über dem Gelände nicht überschreiten. Die Geländehöhen sind über NHN angegeben im Bezugssystem DHHN 2016.

3. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind: auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Baumpflanzung Straßenverkehrsfläche
An der Erschließungsstraße sind einseitig mindestens 8 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Artauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.

Baumpflanzungen auf den zukünftigen Grundstücken
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Laubbäume oder Obstbäume (je 12 - 14 cm StU) bzw. Baumheister 150/200 cm sollen alle 15 - 20 m gepflanzt werden. Die Sträucher (60 - 100 cm) sind in 2 Reihen bei einer Breite von insgesamt 3 m und in 3 Reihen bei einer Breite von insgesamt 5 m mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

5. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Dächer

Die Hauptdächer sind nur als geeignete Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig.
Die Hauptdächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen.
Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.

Hinweise

Brandschutz

Auf der öffentlichen Grünfläche mit dem Planzeichen Löschwasserversorgungsanlage ist ein Feuerlöschteich herzustellen.

Arten- und Biotopschutz

Die Baufeldüberarmung ist außerhalb der Brutzeit und somit ausschließlich im Zeitraum vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.10.2020.
- Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten im Bauamt des Amtes Krakow am See und im Internet unter www.amt-krakow-am-see.de unter der Rubrik Öffentliche Bekanntmachungen/ Gemeinde Lalendorf sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauentplaeane> erfolgt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amtsblatt "Krakower Seen-Kurier", amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Lalendorf, am und im Internet unter www.amt-krakow-am-see.de unter der Rubrik Öffentliche Bekanntmachungen/ Gemeinde Lalendorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden zum Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

- Lalendorf, (Siegelabdruck) K.-H. Stewie Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Bauamt des Amtes Krakow am See ausgelegt und sind im Internet unter www.amt-krakow-am-see.de unter der Rubrik Öffentliche Bekanntmachungen/ Gemeinde Lalendorf sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauentplaeane> veröffentlicht worden.
10. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amtsblatt "Krakower Seen-Kurier", amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Lalendorf, am und im Internet unter www.amt-krakow-am-see.de unter der Rubrik Öffentliche Bekanntmachungen/ Gemeinde Lalendorf ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Pflanzliste

Für die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie für die Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen werden standortgerechte heimische Arten in artspezifischen Pflanzabständen empfohlen.
Insbesondere sind zu verwenden:

Bezeichnung deutsch	botanisch
Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Purpur-Erle	Alnus spaethii
Baumhasel	Corylus colurna
Elsbeere	Sorbus torminalis
Stieleiche	Quercus robur
Zerleiche	Quercus cerris
Kleinbäume unter 10 m und Sträucher:	
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhütchen	Eunymus europaeus
Gemeine Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Johannisbeeren	Ribes (Arten und Sorten)
Wildrosen	Rosa rugosa/rugotida/pimpinellifolia
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornel-Kirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia
Echte Mehlbeere	Sobus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

11. Mit Schreiben vom sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

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

13. Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Lalendorf, (Siegelabdruck) K.-H. Stewie Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

15. Der Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Am Berge 2. BA" der Gemeinde Lalendorf wird hiermit ausgefertigt.

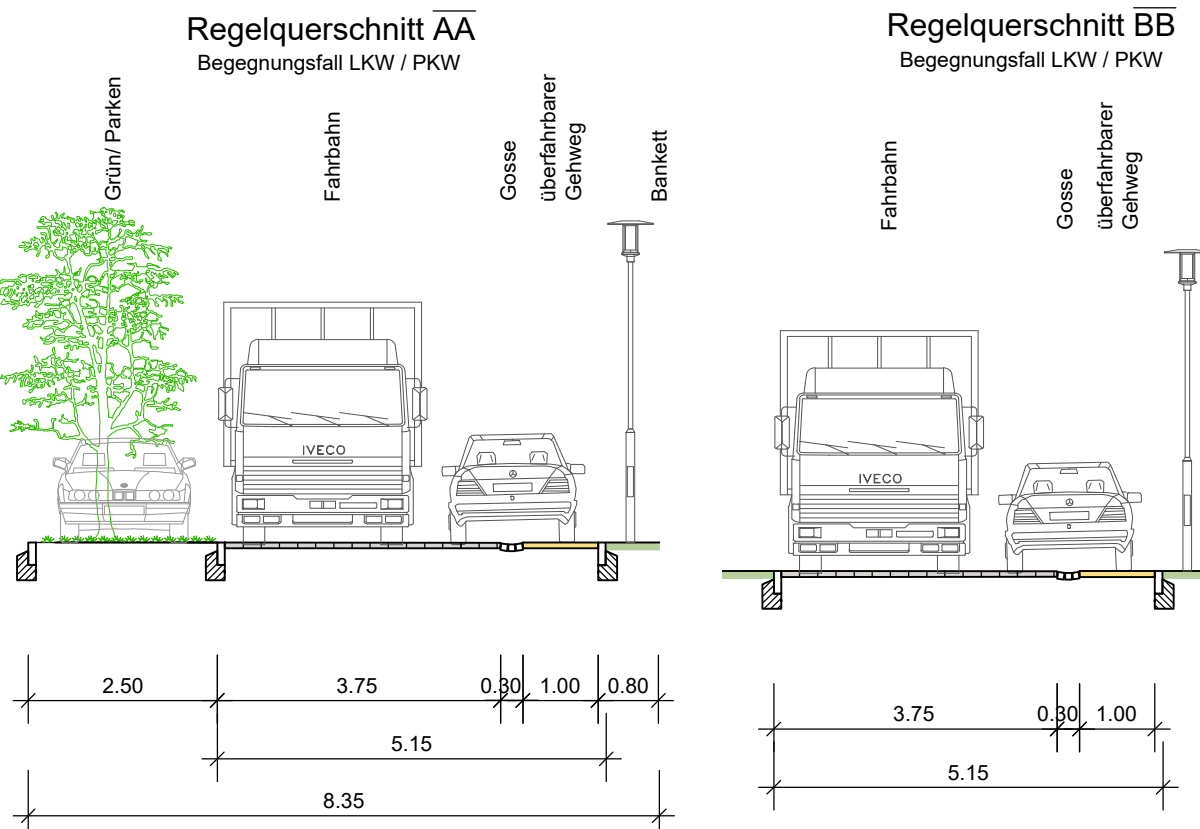
Lalendorf, (Siegelabdruck) K.-H. Stewie Bürgermeister

16. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet Am Berge 2. BA" 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 Abdruck im Amtsblatt "Krakower Seen-Kurier", amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Lalendorf, am und im Internet unter www.amt-krakow-am-see.de unter der Rubrik Öffentliche Bekanntmachungen/ Gemeinde Lalendorf ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lalendorf, (Siegelabdruck) K.-H. Stewie Bürgermeister

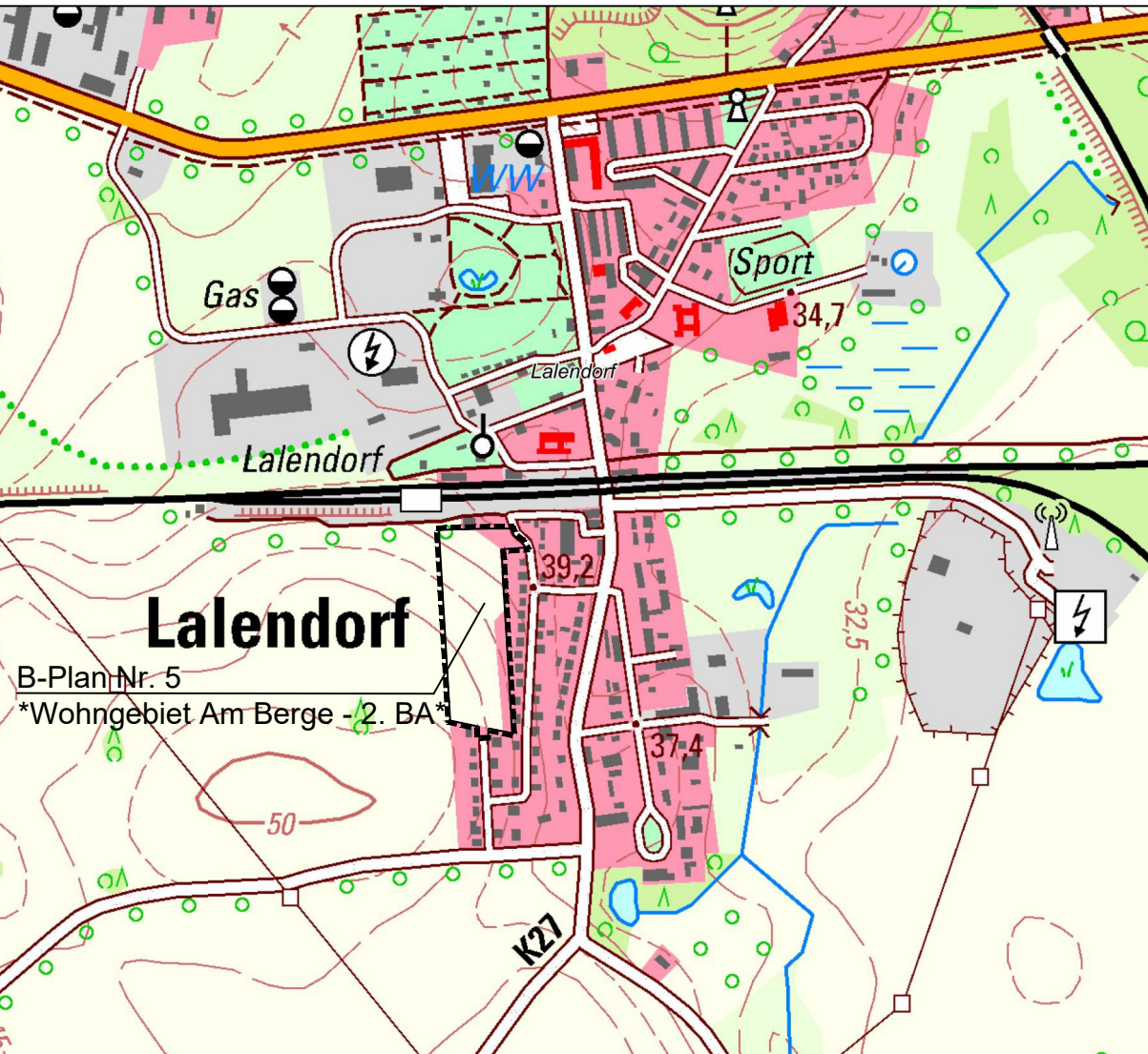
Straßenquerschnitte

1 : 100



Übersichtskarte

1 : 10.000



Vorentwurf

Waren (Mürit), den 02.07.2024

Satzung der Gemeinde Lalendorf (Landkreis Rostock)

über den Bebauungsplanes Nr. 5 *Wohngebiet Am Berge 2. BA*

