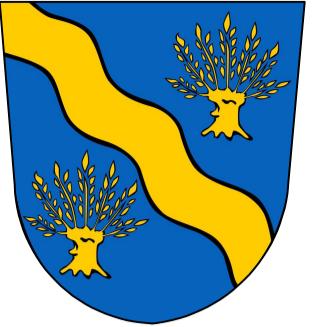
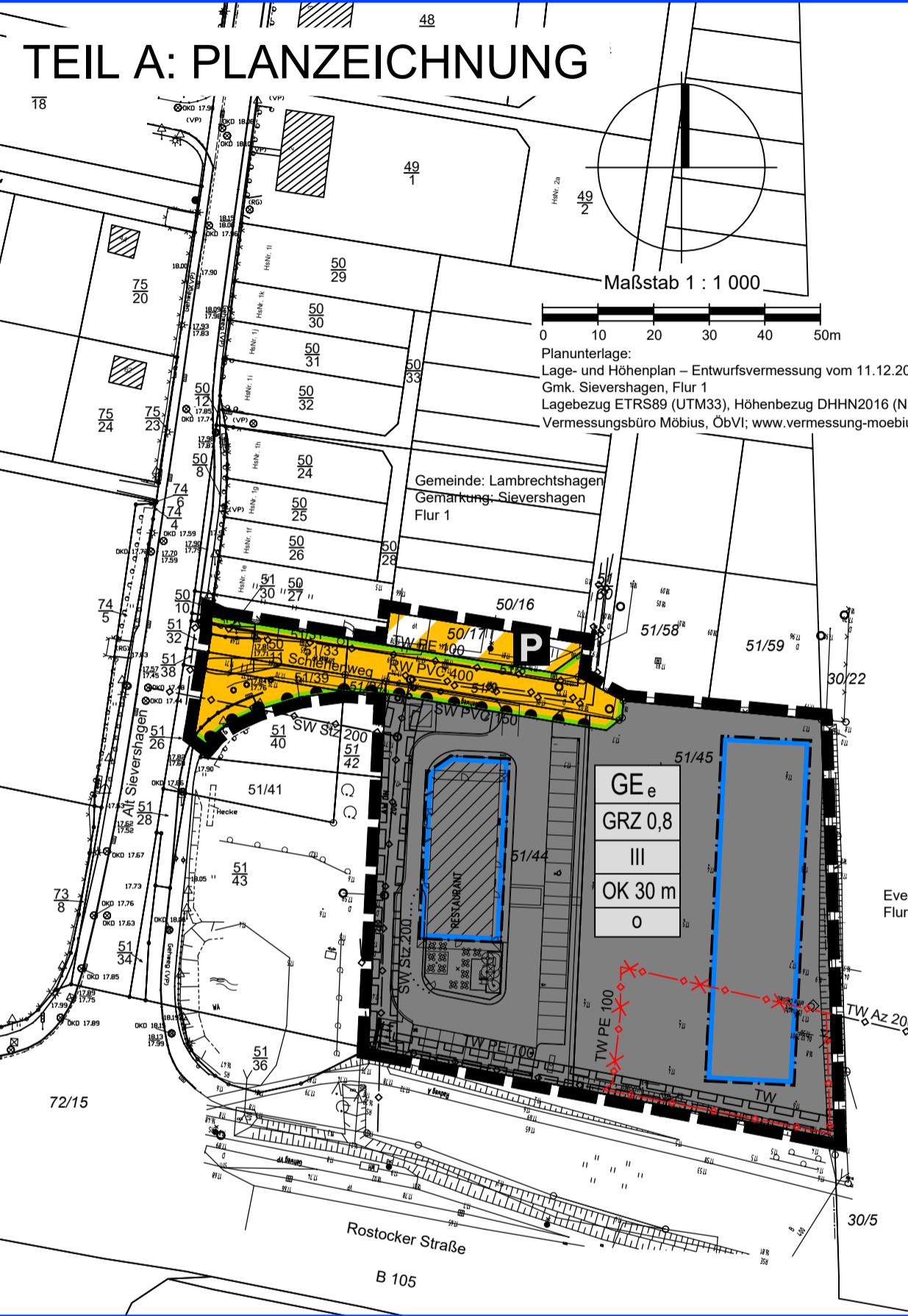


# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTHAGEN

## über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet "Alt Sievershagen - südlicher Abschnitt"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), wird nach Beschluss-fassung durch die Gemeindevertretung Lambrechtshagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet "Alt Sievershagen - südlicher Abschnitt" in Sievershagen, östlich der Gemeindestraße Alt-Sievershagen, nördlich der B 105 / Rostocker Straße und südlich des Schlehenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)
  - sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 (2) BauNVO, Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. v. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO;
  - sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Gebäude und Anlagen für soziale Zwecke, Vergnügungsstätten;
  - können als Ausnahme zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§§ 1 (3), (5), (6), 8 BauNVO)
- Höhenzug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016. (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)
- Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
- Für Dachüberstände kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis max. 1,6 m zugelassen werden.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und in einem Abstand von mind. 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 105 ist die Errichtung von Werbepylonen bis 15 m Höhe zulässig.

#### HINWEIS

- A Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen sind die Baufreimachungsmaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Erschließungsarbeiten müssen unmittelbar anschließen oder vor dem 01.04. beginnen und unter Ausnutzung des Vergrämungseffektes der laufenden Arbeiten kontinuierlich fortgeführt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am ..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom ..... bis zum ..... frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... nach § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 (2) BauGB auf der Internetseite des Amtes Warnow West sowie auf dem Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf 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.
- 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.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

#### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE e Eingeschränkte Gewerbegebiete (§§ 1 (3), 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBauO M-V)

OK 30,0 m Gebäudeoberkante als Höchstmaß in Meter über NHN

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

offene Bauweise

Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen, privat  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat  
Zweckbestimmung: Parkstände

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

• • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

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

unterirdisch (Umverlegung; hier: TW DN 200)

unterirdisch (fortfallend; hier: TW DN 200 Az)

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (hier: zugunsten WWA) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

Sonstige unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen

- Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister
- Lambrechtshagen, (Siegel) F. Möbius ÖbVI
- Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister
- Lambrechtshagen, (Siegel) Kutschke Bürgermeister

- Der Beschluss 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 ..... 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

### Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen

Landkreis Rostock

### über den Bebauungsplan Nr. 31

für das Gebiet "Alt Sievershagen - südlicher Abschnitt"

in Sievershagen, östlich der Gemeindestraße Alt-Sievershagen, nördlich der B 105 / Rostocker Straße und südlich des Schlehenweges

### VORENTWURF

Bearbeitungsstand: 15.07.2025



- Lambrechtshagen, (Siegel) Holger Kutschke Bürgermeister

- Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d  
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung  
Reinhard Böhm, Ute Hoffmann  
Karin B. Kühn, Wilfried Millahn

bsd • Kröpeliner Straße 10 • 18055 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • [wm@bsd-rostock.de](mailto:wm@bsd-rostock.de)

