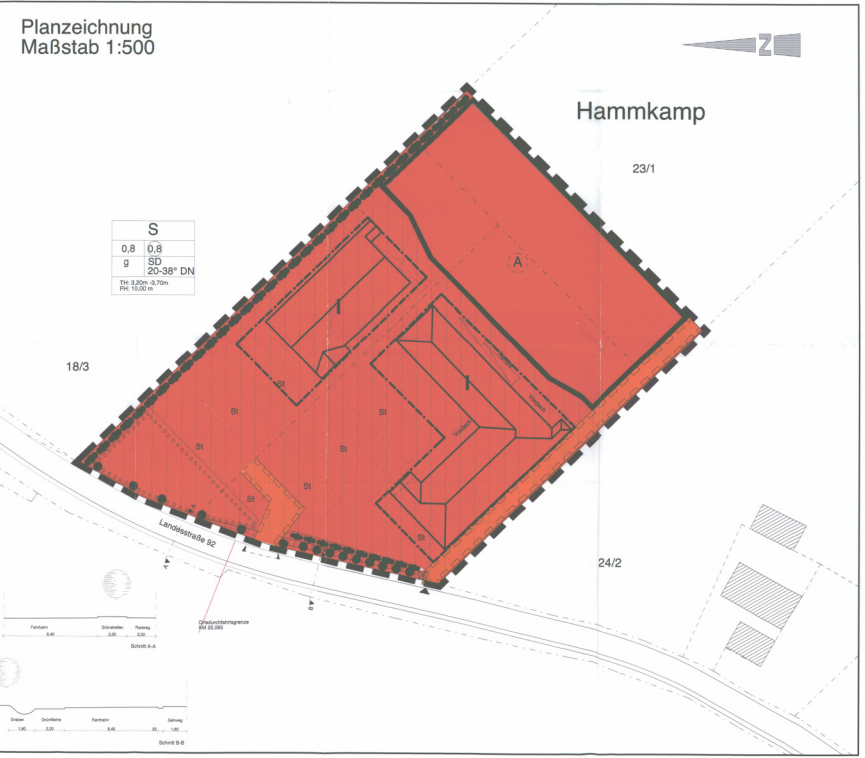


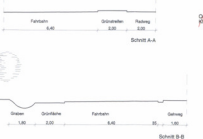
# vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Hammkamp" Sandesneben

Teil A:



Planzeichnung  
Maßstab 1:500

S	
0,8	0,8
g	SD
20-38° DN	
T <sub>h</sub> 3,20m - 3,70m	
Lichtdurchlass	



## Zeichenerklärung :

- Erklärungen:
- Planzeichen:
- I. Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung  
Sondergebiet  
Ausgewählte
2. Maß der baulichen Nutzung  
Geschoßhöhenzahl als Höchstmaß (GHZ)  
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
geschlossene Bauweise  
Baugrenze
4. Verkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinien  
Einbahnbereich
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Sonstige Festsetzungen  
Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Beipflanze, Garagen- und Gemeinschaftsanlagen  
mit Geh- und Fahrwegen zu bestehenden Flächen
7. Beipflanze  
Bebauung
8. 24/2  
vorhandene Gebäude  
Grundstücksgrenzen  
vorhandene Bäume am Straßenraum  
abgestrippte Bäume am Straßenraum  
Baugesetzgebung  
Dachneigung als Vorgabe  
Sollhöhe, auch als Windbruch  
Dachauftrieb ungeplanter Gebäude
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstückbezeichnung  
vorhandene Gebäude  
Grundstücksgrenzen  
vorhandene Bäume am Straßenraum  
abgestrippte Bäume am Straßenraum  
Baugesetzgebung  
Dachneigung als Vorgabe  
Sollhöhe, auch als Windbruch  
Dachauftrieb ungeplanter Gebäude

Teil B - Text:

Zur Verbesserung der Nahversorgung des Zentralortes Sandesneben ist die Errichtung eines kleinen Einkaufszentrums auf der Sonderausfläche "57" Ladengebiet an der L82-Ortsausgang Richtung Labens/Ostseite vorgesehen.

Ergänzend zur Planzeichnung (Teil A) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Innerhalb der geplanten Geschäftsbauweise sind Wohnungen, Büros, Läden und Dienstleistungen zulässig.

1.2 Innerhalb der geplanten Geschäftsbauweise sind Vorhöfe- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Beratung oder Handlungen mit neuem Charakter ausgerichtet sind, sowie Spielplätze ausgeschlossen.

1.3 Die Verkaufsfläche der im Sondergebiet angelegten Läden wird auf max. 1.800 qm festgesetzt.

**2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

2.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Fläche zu erhalten und zu pflegen. Sie ist zum Schutz alleinig einzuräumen.

2.2 In den Fallstrichen der vorhandenen Knotenbepflanzung sind zusätzliche Maßnahmen zu treffen, so sind alleinig einzuräumen.

2.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind als Zielsetzungen zu bezeichnen:

- Laubbäume - Nadelbäume
- Hartholze - Weichholze
- Laubbäume - Sträucher
- Nadelbäume - Sträucher
- Laubbäume - Stiche, Heubäume

2.4 Die geplante Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Entwicklung einer Streuhecke, die neben ihren Lebens- und Artenreichtum auch wichtige Eingangsstrukturen für das Gesamtgebiet übernehmen sollen.

- Als Gehölzarten auf der Streuhecke sind Obstbäume möglichst in allen Sorten zu pflanzen.
- Als Pflanzzeit sind für die Obstbäume Herbstbeginn bis zu 30.12 im Elternjahr vorzusehen.
- Pflege der Obstbäume: extensive Mahd, 1x alle 3 Jahre im August/September.

Diese Fläche ist alleinig einzuräumen.

2.5 Anforderung Niederschlagswasser aus den Anlaufwegenempfehlungen wird, soweit möglich, auf dem Baugrundstück verbleiben. Nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser wird nach Regenwasserentwässerung der Gemeinde zugeführt.

**3.0 Gestaltung**

3.1 Das Gebäude ist als Verbundbau mit roten bis braunen Vormauersteinen zu gestalten.

3.2 Es werden Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30° Dachneigung zugelassen. Sie werden mit roten bzw. braunen Pfannen eingedeckt.

3.3 Die versiegelte Grundstücksfläche (zweierte Erschließungsfläche) ist mit wasser- und luftdurchlässigen Decken, z.B. Pflastersteinen, zu erstellen. Die Wiesen- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernnde Bepflanzungen, wie Betonunterbau, Fugenverfüllung, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

3.4 Die versiegelte Grundstücksfläche (zweierte Erschließungsfläche) der Stellplätze ist mit wasser- und luftdurchlässigen Decken, z.B. Pflastersteinen, zu erstellen. Für diese Bereiche ist ein Betonunterbau zulässig.

**4.0 Begrünung des Geh- und Fahrrechtes**

4.1 Der Begrünungsbereich im städtischen Bereich bedürftigen, mit Geh- und Fahrrecht zu bestehenden Flächen, ist der jeweilige Grundstücksanlieger des dahinterliegenden Grundstückes, zur Zeit Herr Hans Uwe Lübbers, zu übernehmen.

4.2 Der Begrünungsbereich im weichen Bereich (Zufahrt) bedürftigen, mit Geh- und Fahrrecht zu bestehenden Flächen, ist der jeweilige Grundstücksanlieger des nächst anliegenden Grundstückes, zur Zeit B&B-Gesellschaft T+C Albrecht, Hohenstraße 345-349, 40598 Herne, zu übernehmen.

**Stellplatzquerschnitte M 1:100**  
Darstellung ohne Normcharakter

## Verfahrensvermerke :

- 1.0 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. APR. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert.
- 2.0 Die Gemeindevertretung hat am 1. APR. 1999 den Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 3.0 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist unter der Nummer 18/3-1999, die Stellung vom 27. APR. 1999, mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anzeigen während der Auslegung jedem einzelnen öffentlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können, am 27. APR. 1999, in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gegeben worden.
- 4.0 Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Besuchen und Anzeigen, sowie die Stellungnahme der Träger der öffentlichen Belange vom 1.8.1999, geprüft. Das Ergebnis ist nachstehend mitgeteilt.
- 5.0 Der katastramtliche Bestand an Grundstücken sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschattet.
- 6.0 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, ist der städtischen Verwaltungsverwaltung mit Schreiben vom 18.05.1999, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.
- 7.0 Die Satzung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, ist der städtischen Verwaltungsverwaltung mit Schreiben vom 18.05.1999, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
- 8.0 Die Satzung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, ist dem Kreisrat mit Schreiben vom 18.05.1999, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.
- 9.0 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan zur Einsicht während der Öffentlichkeitsbegründung vorgelegt werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27. APR. 1999, in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gegeben worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

**Präambel:**  
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.07.1987 (BGBl. II S. 2141), sowie nach § 10 des Landesbaugesetzbuches in der Fassung vom 12.06.1990 (L. Nr. 10/90) des Landesparlamentes von Mecklenburg-Vorpommern, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sandesneben am 18.05.1999, in Übereinstimmung mit § 10 Abs. 2 BauZG, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Hammkamp" beschlossen. Die Satzung ist am 18.05.1999, in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gegeben worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Satzung der Gemeinde Sandesneben über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Hammkamp" für die Parzelle 251 der Flur 5, Gebiet der Landesstr. 92

Gang 7/99  
Hernestraße 4, 48697 Ostfries. Tel. 04847/700, Fax 0710

Dipl.-Ing. ARCHITECT  
Eingetragene Architekten  
April 1999