

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 9, WOHNGEBIET „BERBERITZENWEG“ ZWISCHEN EVERSCHÄGER WEG IM OSTEN UND SIEVERSCHÄGER WEG IM WESTEN IN LICHTENHAGEN

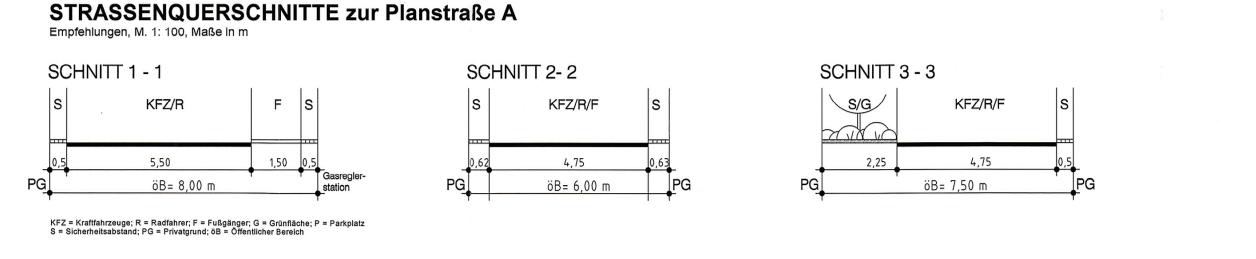
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V, 1998, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Wohngebiet „Berberitzenweg“ zwischen Everschäger Weg im Osten und Sieverschäger Weg im Westen in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Tabelle: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl, Obergrenze	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform
1-3	WR	0,3	I	o	E



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 der Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 – 11 BauNVO)
- Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
- MASZ 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, z.B. I
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- öffentliche Mischverkehrsfläche
 - öffentlicher Fußweg
 - Parkfläche
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
- Gas
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
 - Schutzgrün
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von schmalen Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Sichtdreieck
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2
 - 20,0 Bemessung (z.B. 20,0 m)
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - Schnittführung
 - in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
 - entfallende Flurstücksgrenze

TEIL B: TEXT

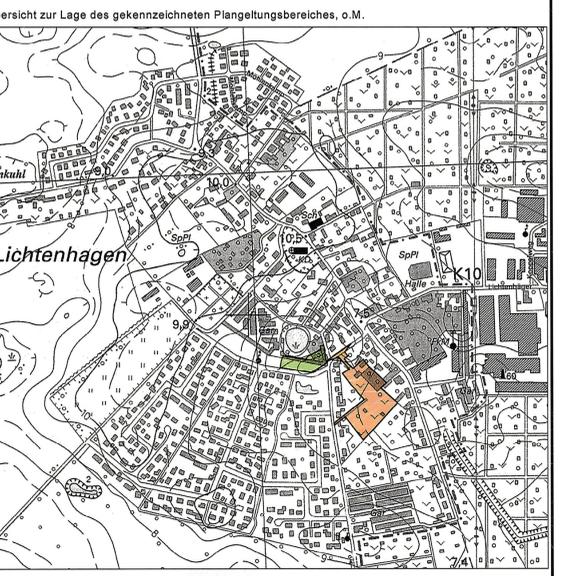
- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und 5 BauNVO
 - Es gelten die „Festsetzungen je Baugebiet“ der nebenstehenden Tabelle.
 - Die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig.
 - Wohnbaugrundstücke: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke je Einzelhaus beträgt 550 m², die Höchstgröße 1.000 m².
 - Zahl der Wohnungen: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Als zweite Wohnung ist eine Einliegerwohnung zulässig, die in der Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. Doppelhäuser und Ferienwohnungen sind nicht zulässig.
 - Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.
 - Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.
 - Im Einmündungsbereich der Planstraße A auf den Sieverschäger Weg beträgt die Mindestbreite der Fahrbahn 5,50 m

- Die Sichtfelder sind zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe über der Fahrbahnoberkante von ständigen Sicht-hindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
 - Auf den Wendeflächen und entlang der Planstraße A sind auf dem vorgegebenen Standorten Oregon-Blutahorn (*Acer platanoides*, „Royal Red“) zu pflanzen.
 - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ (Geltungsbereich II der Planzeichnung) sind Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 300 m² anzupflanzen. Die Gehölze sind in 12er Gruppen zu je 3 Arten gemäß Pflanzenliste B anzulegen. Auf der Fläche sind 10 Laubbäume der Pflanzenliste B einzulegen. Die Eingliederung von Geotopen ist zulässig. Die Wiesenflächen sind nur 2 x im Jahr zu mähen, aber nicht vor Juli.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist, nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, eine zweireihige Hecke im 3 m breiten Abschnitt und eine vierreihige Hecke im 5 m breiten Abschnitt gemäß Pflanzenliste (Straucharten) anzulegen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander muss 1,50 m und zwischen den Reihen 1,00 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste B (Straucharten) sind zu gleichen Anteilen zu verwenden. Zusätzlich sind 3 Bäume der Pflanzenliste B (Baumarten) mit einzulegen.
 - Pflanzenliste
Baumarten:
Malus sylvestris Holzapfel
Carpinus betulus Hainbuche
Pyrus salicifolia Weidenblättrige Birne
Acer campestre Feld-Ahorn
Straucharten:
Prunus spinosa Schlehe
Crataegus laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Corylus avellana Hasel
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rosa rugifolia Wein-Rose
Rosa canina Hund-Rose
Rubus fruticosus Brombeere
Salix caprea Sal-Weide
 - Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
Für die neuen Anpflanzflächen sind günstige Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetations-tragschicht nach DIN 18915 zu schaffen.
 - Alle Bäume auf öffentlichem und privatem Grund mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden; mehrstämmige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80 m aufweist, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden sind zu schützen und zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 12-18 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Für die Anzahl gelten folgende Richtwerte:
Stammumfang bis 60 cm: ein Ersatzbaum;
Stammumfang von 60-90 cm: zwei Ersatzbäume;
Stammumfang von 90-150 cm: drei Ersatzbäume;
Stammumfang über 150 cm: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum.
 - Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1a BauGB
 - Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und die Anpflanzgebote für Bäume und Hecken innerhalb des Plangebietes werden den Baugrundstücken jeweils direkt zugeordnet.
 - Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB
 - Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die maximale Traufhöhe mit 4,0 m und die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist der Abstand zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufpunkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.
 - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.
 - Ortliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
 - Bedachungen von Gebäuden mit Steildach sind aus glänzenden Tonziegeln oder Bonddachsteinen herzustellen. Blaue und grüne Farben für Dachdeckungen sind unzulässig.
- HINWEISE:**
- 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 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislauf-wirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abragungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 13.08.1997. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 04.09.1997 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.05.2005 und am 28.09.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2005 und vom 29.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung hat am 28.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und umweltbezogener Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13.10.2005 bis zum 15.11.2005 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 04.10.2005 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 16.12.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 15.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.2005 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Satzung des Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.10.2006 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.10.2006 in Kraft getreten.



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow West
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9

Wohngebiet „Berberitzenweg“
zwischen Everschäger Weg im Osten
und Sieverschäger Weg im Westen in Lichtenhagen

Elmenhorst/Lichtenhagen, 09.10.2006