

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

Wohngebiet „Am Dorfteich“, nördlich vom Kattenstier in Lichtenhagen

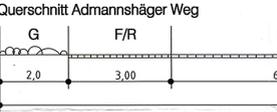
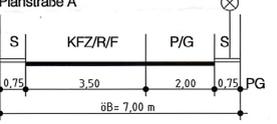
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Festsetzungen je Baugebiet:

Nr. des Baugebietes	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform
1-2	WA	0,3	I	o	△	SD
3	MI	0,5	I	o	△	SD

STRASSENQUERSCHNITTE



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; S = Sicherheitsabstand;
oB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; ⊗ = Straßenleuchte

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)		
	Allgemeine Wohngebiete WA	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete MI	(§ 6 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	
	nur Einzelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	
	Fußweg	
	öffentliche Parkfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
	Einfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Sedimentgraben oder -schat	

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Hausgärten, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

auf schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sichtdreieck, hier Anfahrtsicht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Sichtachsen zur Kirchturmspitze

Schnittführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

unterirdische Leitung, hier Hochdruckgasleitung (HDG)

unterirdische Leitung, künftig entfallend

Trafo

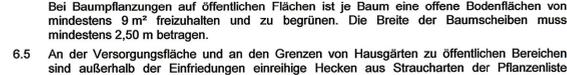
TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Im Baugebiet Nr. 3 der Planzeichnung sind Wohngebäude und ein Gewerbebetrieb zulässig, der das Wohnen nicht wesentlich stört. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO
- 1.2 Es gelten die „Festsetzungen je Baugebiet“ der nebenstehenden Tabelle. Die GRZ bezieht sich auf das Baugrundstück, Hausgartenflächen zählen nicht zum Baugrundstück.
- 1.3 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.
- 1.4 Die Mindestbreite der Baugrundstücke je Einzelhaus beträgt 20 m.
- 2. Nebenanlagen, Garagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 2.1 Die in den Bauflächen festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Bauflächen durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3 In den Hausgärten sind Nebenanlagen, Tierställe, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Wasserbecken und Spielgeräte unzulässig.
- 3. Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 3.1 Für jede Wohnung ist eine PKW-Stellplatzfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.
- 3.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.
- 3.3 In der Planstraße A sind 6 öffentliche PKW-Parkflächen zu schaffen.
- 4. Geh- und Fahrrechte:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 4.1 Das Geh- und Fahrrecht zwischen Planstraße A und Baugebiet Nr. 3 dient der Erschließung des Südteils des Baugebietes Nr. 3 der Planzeichnung.
- 5. Immissionsschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 5.1 Für gewerbliche Teilflächen im Baugebiet Nr. 3 werden im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO folgende maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt:
1. Emissionsbereich A: $L_{WA} = 55$ dB(A)
 2. Emissionsbereich B: $L_{WA} = 71$ dB(A)
 3. Emissionsbereich C: $L_{WA} = 66$ dB(A)
 4. Emissionsbereich D: $L_{WA} = 74$ dB(A)
- Es gelten die Emissionsbereiche der Nebenzeichnung. Die Größe der festgesetzten Werte der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel schließt gewerbliche Tätigkeiten in den Ruhe-Zeiträumen von 6.00-7.00 Uhr und von 20.00-22.00 Uhr im Beurteilungszeitraum Tag aus. An Sonn- und Feiertagen und im Nachtzeitraum von 22.00-6.00 Uhr sind lärmverursachende gewerbliche Tätigkeiten ausgeschlossen.
- 5.2 Die in den Baugebieten Nr. 1 und 2 der Planzeichnung umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen befinden sich im Lärmpegelbereich III. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen nach DIN 4109, Tabelle 6 hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:
- | Lärmpegelbereich (LPB) | Aufenthaltsräume von betriebsbezogenen Wohnungen | Büroräume |
|------------------------|--|-----------|
| LPB III | erf. $R_{w,ext}$ | 35 |
- 5.3 Aufgrund der Gemengelage zwischen den Gebietskategorien WA (Baugebiete 1 und 2) und MI (Baugebiet 3) wird der Immissionsrichtwert Tag für die Baugebiete 1 und 2 von 55 dB(A) (WA-Gebiet) auf 58 dB(A) (Zwischenwert WA - MI) angehoben.
- 5.4 Die Wohnstandorte in den Baugebieten 1 und 2 befinden sich im Einwirkungsbereich einer gewerblichen Anlage. Im 1 Tagzeitraum sind in den mit dem Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen Immissionsrichtwert-Überschreitungen bis 4 dB(A) durch zeitlich begrenzte Transport- und Verladearbeiten als unvermeidlich hinzuzunehmen.
- 5.5 Bei Wegfall von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet 3 der Planzeichnung ist die Lärmschutzfunktion zu sichern und sind entsprechende Maßnahmen zulässig.
- 6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:** § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sind anzupflanzen: - Sträucher gemäß Pflanzenliste, in Gruppen, mindestens auf 20 % der Fläche. - Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig.
- 6.2 Auf der Wendefläche der Planstraße A und am öffentlichen Parkplatz am Admannshäger Weg/Friedhof sind Winterlinden als Solitär mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
- 6.3 Innerhalb der Baugebiete 1 und 2 der Planzeichnung sind je Einzelhausgrundstück mindestens ein Baum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
- 6.4 Pflanzenliste
Baumarten: Gemeine Birne, Holz-Apfel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde
Straucharten: Flieder, Gemeiner Schneeball, Hasel, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen, Rottorn, Schlehe, Weißdorn, Wein-Rose
Mindestqualität:
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 auf öffentlichen Flächen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
- 6.5 An der Versorgungsfläche und an den Grenzen von Hausgärten zu öffentlichen Bereichen sind außerhalb der Einfriedungen einreihige Hecken aus Straucharten der Pflanzenliste (1 Stück pro 1,5 m²) zu pflanzen, ausgenommen hiervon sind Zufahrten.
- 6.6 Auf der Hausgarten-Fläche am Baugebiet Nr. 1 sind 6 Winterlinden und am Baugebiet Nr. 3 sind 3 Winterlinden auf den vorgegebenen Standorten zu pflanzen.
- 6.7 Entlang der Planstraße A sind Einfriedungen und Hecken zur Wahrung der Sichtbeziehungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Straße zulässig.
- 7. Höhenlagen:** § 9 Abs. 2 BauGB
- 7.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 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.
- 7.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.
- II. Örtliche Bauvorschriften:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V
- a) In den Baugebieten mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38°, höchstens 52° festgesetzt. Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- b) 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.
- c) Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.
- d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Trauflänge des Hauptdaches.

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES GEKENNZEICHNETEN PLANGELTUNGSBEREICHES



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21. 05. 1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04. 09. 1997 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.01.2004 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2004 und vom 06.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2004 bis zum 07.12.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.10.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich am 28.02.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2005 gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
11. Der Beschluss zum 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 04.03.2005 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 04.04.2005 in Kraft getreten.

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11
Wohngebiet „Am Dorfteich“
nördlich vom Kattenstier in Lichtenhagen

Elmenhorst/Lichtenhagen, 05.04.2005

H. Harbeck
Bürgermeister