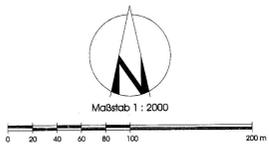


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST- LICHTENHAGEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

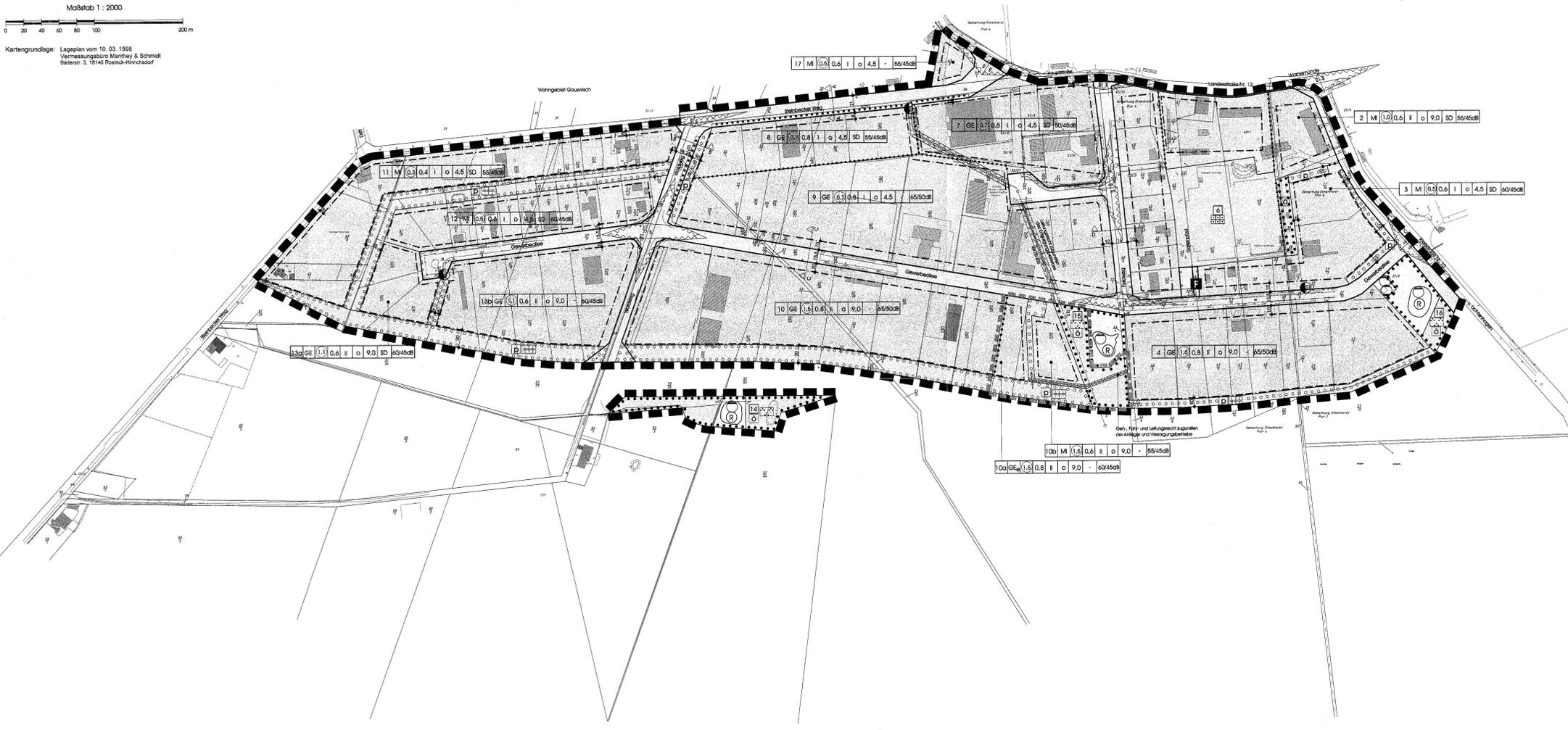
FÜR DAS GEWERBE- UND MISCHGEBIET „STEINBECKER ECK“ SÜDLICH DES STEINBECKER WEGES, BEIDSEITIG DES WALDWEGES IN ELMENHORST

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1967 (BStBl. I S. 2141; 1968 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488 und S. 512) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2002 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 3. Änderung für das Gewerbe- und Mischgebiet „Steinbecker Eck“ südlich des Steinbecker Weges, beidseitig des Waldweges in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Lagenplan vom 10. 03. 1998
Vermessungsbüro Marthey & Schmidt
Baderstr. 3, 19148 Roslock-Hirschdorf



Planverfasser: **APM** Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Roslock
Bauleitplanung einschließlich Grundordnung:

Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Roslock
Ingenieur für Hochbauwesen, Betriebsingenieur für Betriebswesen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner S.R.L. & DASL AR M.V. 51475-91-9d
Rosa Luxemburg-Str. 19, 18056 Roslock, Tel.: 242000, Fax: 242011

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan ist am 06. 08. 1993 in Kraft getreten.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 12. 12. 1994 wirksam.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 19. 01. 1999 wirksam.
- Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24. 05. 2000 / 11. 10. 2000 gefasst und am 18. 11. 2000 im Amtsblatt „Der Landbote“ bekanntgemacht.
- Die Landesplanung wurde beteiligt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17. 10. 2000 durchgeführt.
- Die von der 3. Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. 11. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 11. 10. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28. 11. 2000 bis zum 04. 01. 2001 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18. 11. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung am 22. 03. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22. 03. 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22. 03. 2001 geteilt.
- Die Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Schreiben vom 27. 06. 2001 dem Landrat des Landkreises Bad Döberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzV) angezeigt worden.
- Die Bebauungsplanentwurf in der Fassung der 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 18. 08. 2001 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht 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. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung in der Fassung der 3. Änderung ist am 10. 08. 2001 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Satzung vom 19. 01. 1999 außer Kraft getreten.

Füllschema:

Fläche Nr.	Art der baulichen Nutzung	Geschosszahl	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Traufhöhe OK Gebäude	Dachform	Minimale Orientierungsweite
1-17	M	0,5	0,6	I	o	4,5	-	65/45cb
2	M	1,0	0,6	I	o	9,0	SD	65/45cb
3	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
4	M	1,0	0,6	I	o	9,0	SD	65/45cb
6	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
7	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
8	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
9	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
10	M	1,5	0,8	I	o	9,0	-	65/50cb
11	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
12	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
13	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
14	M	1,5	0,8	I	o	9,0	-	65/50cb
15	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
16	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb
17	M	0,5	0,6	I	o	4,5	SD	65/45cb

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Bereinigung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Pläne (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 11-11 BauNVO)		
	Mischgebiete MI	(§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete GE	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß, z.B. 0,7	
	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,6	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
	Höhe baulicher Anlagen bzw. Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 9,0 m	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Abweichende Bauweise	
	Satelldach	
	Baugeräte	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:	
	Trafo
	Gas
	Abwasser
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Parkanlage
	Schutzgrün
	Dauerkleingärten / Kleingartenanlage: KG
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER FLUR, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

	Sichtdreieck
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
	unterirdisch mit Kapazitätsangabe (§ 1 Abs. 6)
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	
	Wasserflächen
	Regenrückhaltebecken
Zweckbestimmung:	
	Regenrückhaltebecken
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Nummer der Fläche
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung (z.B. 20,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage
	Schnittführung
	Zuordnung

TEIL B: TEXT

Rechtsgrundlagen/Festsetzungen von der 3. Änderung

Textliche Festsetzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Für die Traufhöhen bzw. Oberkante der Gebäude ist die jeweilige öffentliche Straße vor dem Gebäude die Bezugsfläche
- Auf den Flächen, für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit Gebäudehöhen über und unter 30 m zulässig. Bei den Abstandsflächen sind die vorgegebenen Baugrenzen zu beachten

Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

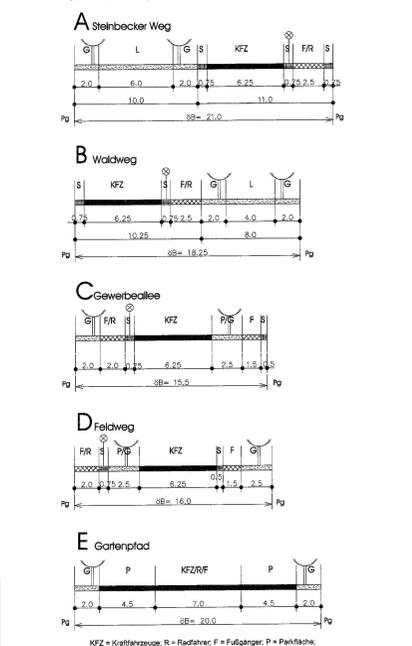
Von der Bebauung freizulassende Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtstrecke sind oberhalb 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichersperrend bzw. sichtbarbehindernde Nutzung freizulassen.

Grundordnung: § 1a; § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b; § 9 Abs. 1a BauGB

- Private Grünflächen sind mit einer geschlossenen Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. In 2 m Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschutzgürtel zu pflanzen. Pflanzenarten: Eiche, Birne, Rotföhre, Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundrose, Salweide. Die Stämme, nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen, je 400 m² ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbau (Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn) in einer Reihe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschutzqualität zu pflanzen.
- Entlang der nicht angebauten Grenzen ist eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung mit heimischen Arten, Gebölze wie Nr. 4, anzulegen. Nadelbäume, mit Ausnahme von Kiefer, sind unzulässig.
- In den Straßen sind im Abstand von weniger als 35 m großkronige, heimische Laubbäume (Winterlinde, Eiche und Stieleiche) mit einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschutzqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfangsschutz zu sichern. Die Zwischensäume sind mit geeigneten Sträuchern (Heckenrose, Alpen-Johanniskraut, Glanzrose, Blümelrose und Spierstrauch) oder Rasen zu begrünen.
- Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind je 3 m mit einem Selbstklimmer, Ranker oder Schlinger (Pflauren, Anemonenwäldchen, Gemeine Waldrebe, Jägerleiserle, Immergrün, Heckenkirsche, Wilder Wein, Knottchen) zu begrünen.
- Bei der Bepflanzung von Grünflächen ist die Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschutzqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen.
- Auf Stellplatzflächen ist für 5 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbau (Winterlinde, Eiche, Stieleiche, 1 Art je Gehölzart) in einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschutzqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen.
- Fassaden mit mehr als 10 m Länge sind je 3 m mit einem Selbstklimmer, Ranker oder Schlinger (Pflauren, Anemonenwäldchen, Gemeine Waldrebe, Jägerleiserle, Immergrün, Heckenkirsche, Wilder Wein, Knottchen) zu begrünen.
- Bei der Bepflanzung von Grünflächen ist die Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschutzqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen.
- Der Grünbereich für die Baufäche Nr. 17 erfolgt durch die Pflanzung von 17 Obstbäumen auf einer extensiv genutzten Grünfläche westlich des Wohngebietes „Schwenkkuh“ (Teilfläche des Flurstückes 85, Flur 1 der Gemarkung Lichtenhagen).
- Ordnliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAO M-V
- Fassaden sind auf Satteldächern mit mehr als 37 Grad Dachneigung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig. Werbeanlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses sind unzulässig. Für Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.
- Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Für die für die Baufelder angegebene schalltechnischen Orientierungsweite gelten als Höchstwerte; der erste Wert für tags, der zweite Wert für nachts. (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

STRASSENQUERSCHNITTE



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, M 1 : 10 000

