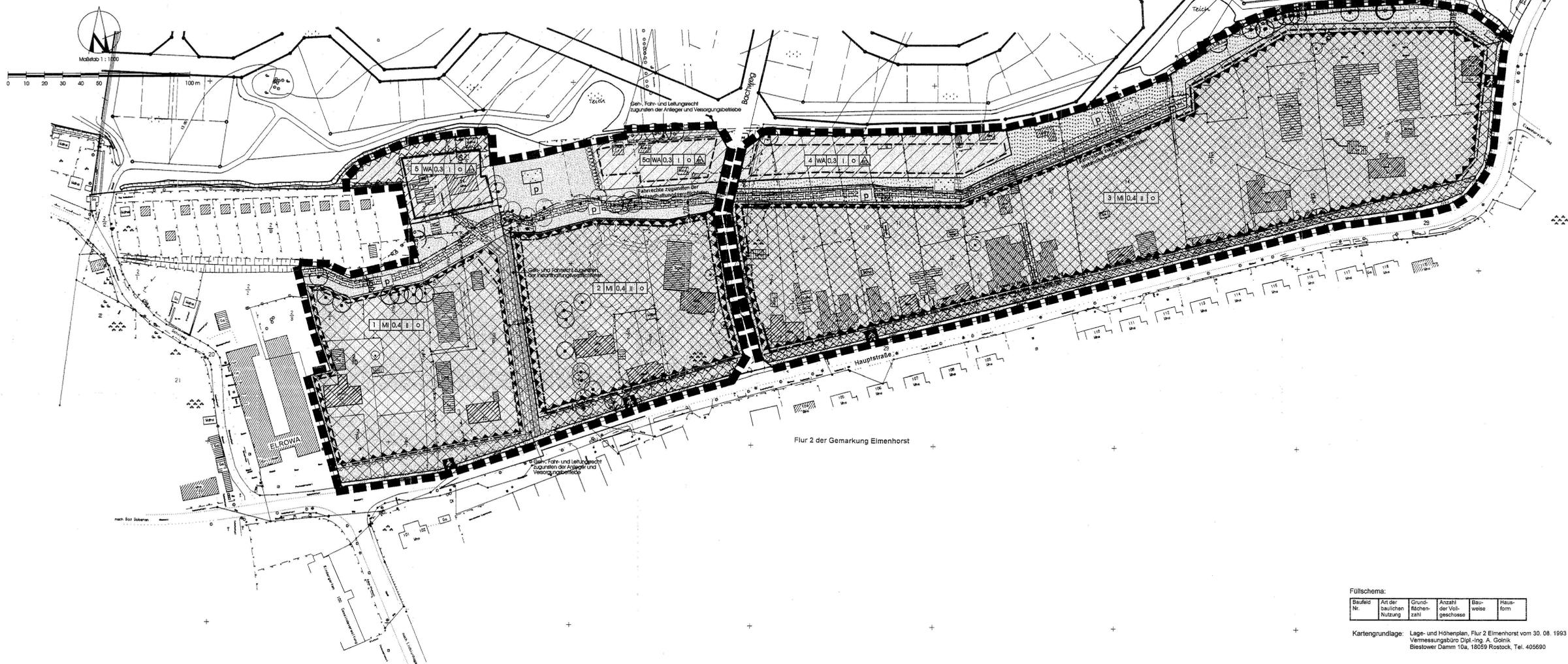


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Füllschema:  

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform

 Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, Flur 2 Elmenhorst vom 30. 08. 1993  
 Vermessungsbüro Dölling, A. Gönig  
 Bestower Damm 10a, 18059 Rostock, Tel. 405690

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1999 (GVO Bl. M-V S. 468 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. 03. 2001 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/III für das Wohn- und Mischgebiet „Bachweg“, nördlich der Hauptstraße in Elmenhorst, in der Fassung der 1. Änderung erlassen.

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 Wohnland 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. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)		
	Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)	
	Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,4	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
---	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Fußgängerbereich	
	verkehrsberuhigter Bereich	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	private Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	naturnahe Parkanlage	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNÄHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
	Erhaltung von Bäumen	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgränzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Nummer des Baufeldes
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung (z.B. 5,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

- In den Mischgebieten sind bauliche Anlagen für Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 und Nr. 8 BauNVO zulässig. (§ 6 BauNVO)
- In Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen für Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht zulässig. (§ 4 BauNVO)
- In Einzelhäusern und Doppelhaushälften der allgemeinen Wohngebiete sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die öffentlich rechtliche Erreichbarkeit der Grundstücke ist zu sichern. Grundstückstellungen sind nur so zulässig, daß die Erreichbarkeit auch für Müllfahrzeuge zur Straßenrandentwässerung gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, daß Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren und ihr Wendekreisdurchmesser 20 m beträgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- Bei Neubauten ist als Höchstmaß der Erdgeschößfußbodenhöhe 0,50 m zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist für die Gebäude mit einem Vollgeschos das Höchstmaß der Traufhöhe mit 3,8 m und der Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt.
- Im Mischgebiet ist das Höchstmaß der Traufhöhe 7,5 m und der Firsthöhe 15,0 m.
- Bezugsmäß für die Erdgeschößfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der aufstehenden Außenwand.
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. Ausgenommen sind vorhandene Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger oder Versorgungsunternehmen festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11a. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Hauptstraße gerichteten Gebäudesetten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume, bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudesetten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der erforderlichen Schallschutzpegelklasse 2 auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11b. Neue Wohngebäude sind aus Lärmschutzgründen erst in einer Entfernung von 20 m von der Straßenkante der Hauptstraße zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
- Für Wohngebäude sind Sattel- oder Krüppeldachformen mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 38 - 50 Grad festgesetzt.
  - Für die Hauptbaukörper im Mischgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad festgesetzt.
  - Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist parallel oder rechteckig zur nächstgelegenen Baugrenze festgesetzt.
  - Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten. Die einheitliche Gestaltung bezieht sich auf das Material der Außenwände und auf die Dachform.
  - Müllabplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.
  - Einfriedungen sind nur als Schlichthecken, freischwebende Strauchhecken, Holzzäune oder ausnahmsweise als Natursteinmauern in einer Höhe von 1,2 m zulässig.
  - Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung im Wechselbetrieb und Großwerbeanlagen sind unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Bereich der Erdgeschosse zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen ergeben.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 86 LBO M-V)
- Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.
  - Entlang des Bachweges ist im Grün-Parkstreifen (siehe Straßenquerschnitt) ein Pflanzgebot für eine Reihe hochstammiger heimischer Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 18 cm und in dreimal replizierter Baumreifequalität mit einem Pflanzabstand von maximal 15 m festgesetzt. Die unbefestigte Baumscheibe muß je Baum mindestens 2,0 x 2,0 m groß und ausreichend mit Oberboden versehen sein.
  - Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, schächte) wie möglich auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschussschichten darf an die Vorflut abgeleitet werden.
  - Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsichtsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
  - Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein mindestens 2 m breites Anpflanzgebot für einheimische standortgerechte Hecken, Bäume und Sträucher.
  - Je Einzelgrundstück und darüberhinausgehend je 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Grundstücksverhältnis angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
  - Auf den Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkröniger Laubbau zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen, Schlichthecken oder berankte Pergolen weitmöglich einzugrünen.
  - Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  - Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzurichten, daß sie nicht einsehbar sind.
  - Auf den Grünflächen - naturnahe Parkanlage - sind die vorhandenen Gehölze im Bestand zu erhalten. Wo nötig sind die vorhandenen Gehölzstrukturen mit den geeigneten Arten zu vervollständigen. Die Zwischenräume sind als extensive Mahnwiese anzulegen, wobei der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln untersagt ist. Die Anlage von befestigten Wegen - außer zur Grabenräumung - ist nicht gestattet.
  - Verdränger Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Erdmodellierung oder in näheren Umfeld erweitert zu verwenden.
  - Im Hausgartenbereich gerodete Bäume sind ab 15 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, durch 3 x verschulte Gehölze gleicher Art mit einem Stammumfang von 14 - 18 cm zu ersetzen. Bei stängigen Durchmessern ist je angefangener 15 m Durchmesser ein weiterer, gleichartiger Baum zu pflanzen.
  - Für die nicht auf den Baugrundstücken ausfindigbaren Einzelfunde in Natur und Landschaft (§ 8 a BNatSchG) werden innerhalb des Gemeindegebietes Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Kostenersatzung hierfür regelt sich nach der gemeindlichen Satzung. Als Ausgleichsmaßnahme ist die bisher intensiv genutzte Ackerfläche 1,5 ha Teilfläche des Flurstückes 52/2 der Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst - gemäß Landschaftsplan auf Dauer der sukzessiven Entwicklung zuzuführen.

HINWEISE:

- A. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 875 ff.) die zuständige 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 Verpfändung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauaufträge des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- B. Im Falle des Antretens verunreinigter Böden ist der Verbleib bzw. die Entsorgung des Bodens mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung abzustimmen. Es besteht Anzeigepflicht gemäß § 11 des Abfallgesetzes.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan ist am 12. 12. 1995 in Kraft getreten.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24. 05. 2000 gefasst und am 03. 06. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die Landesplanung wurde beteiligt.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17. 10. 2000 durchgeführt.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23. 10. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 20. 09. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02. 11. 2000 bis zum 05. 12. 2000 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 07. 10. 2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen aus der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung am 22. 03. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. 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 1. Änderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22. 03. 2001 gebilligt.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Schreiben vom 27. 06. 2001 dem Landrat des Landkreises Bad Döberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angelegt worden.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin

- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 1. 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 10. 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 10. 08. 2001 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Satzung vom 12. 12. 1995 außer Kraft getreten.  
 Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 06. 2001 (Siegel) Grimnitz Bürgermeisterin

