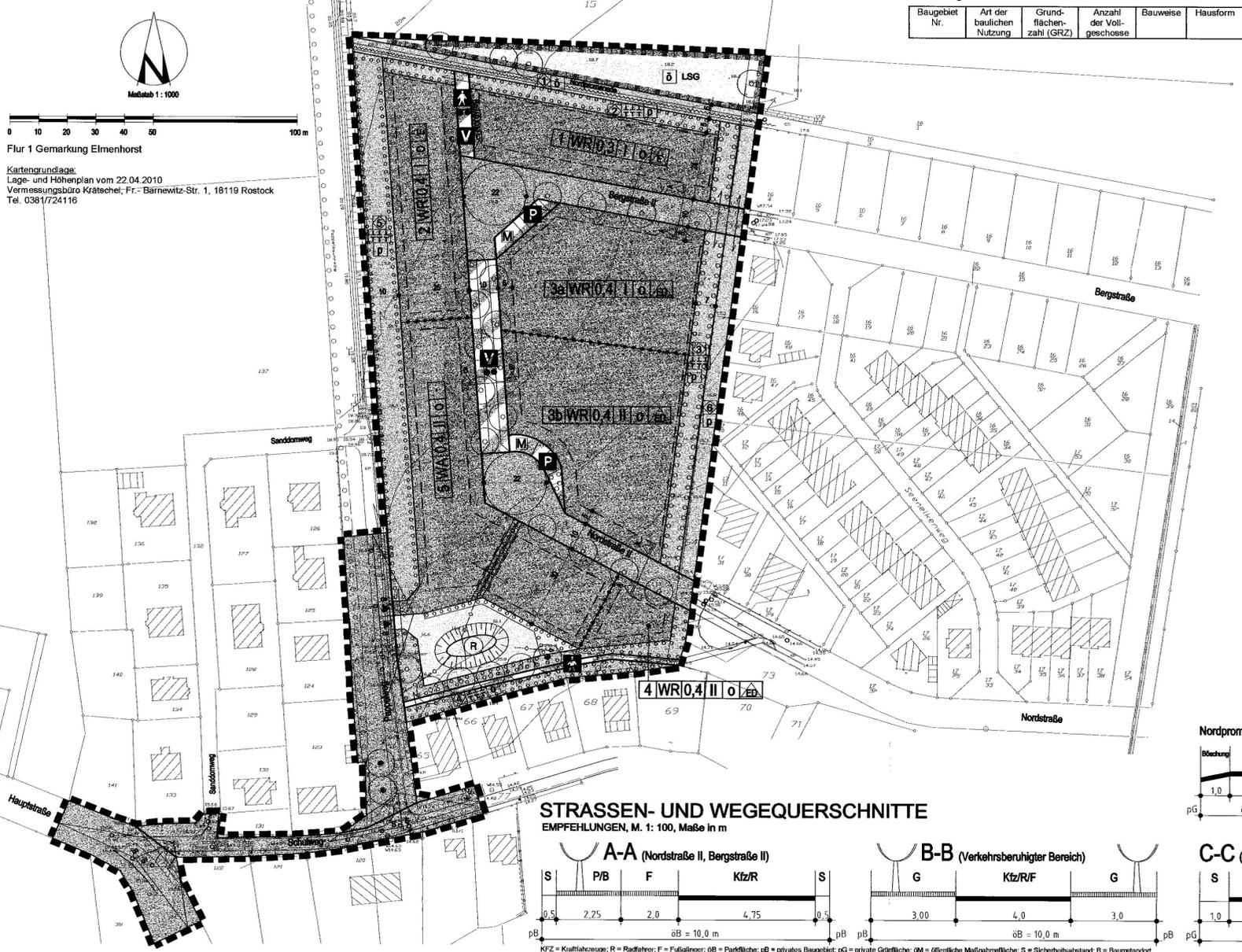


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/IV für das "Wohngebiet mit Altenpflege-Anlage" in Elmenhorst

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2006, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.04.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/IV für das „Wohngebiet mit Altenpflege-Anlage“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

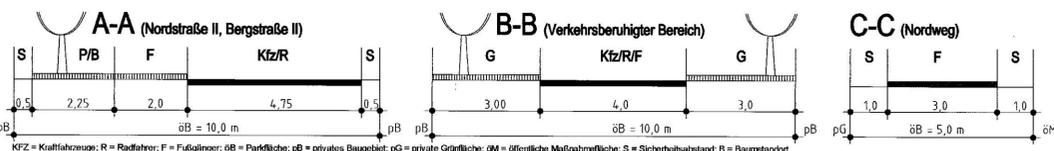
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform
1	WR 0,4 I	0,4	1	offene Bauweise	Einzelhäuser
2	WR 0,4 II	0,4	2	offene Bauweise	Einzelhäuser
3a	WR 0,4 I	0,4	1	offene Bauweise	Einzelhäuser
3b	WR 0,4 II	0,4	2	offene Bauweise	Einzelhäuser
4	WR 0,4 II	0,4	2	offene Bauweise	Einzelhäuser

STRASSEN- UND WEGEQUERSCHNITTE

EMPFEHLUNGEN, M. 1: 100, Maße in m



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung 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 Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)		
	Reine Wohngebiete WR	(§ 3 BauNVO)
	Allgemeine Wohngebiete WA	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,4	
i	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
	Fußweg	
	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	
	Parkfläche	

	Hauptwanderweg	
	Müllsammelstelle	
	Poller	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERLEITUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallertergung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Regenrückhaltebehälter	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung:	
	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)		
	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zugunsten des Versorgungsnetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtdreieck	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Höhe nach HN	
	Nummer des Baugebietes	
	Nummer der Grünfläche	
	Bemaßung (z.B. 22,0 m)	
	Schnittführung	
	Zuordnung	

TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen**
- Rechtsgrundlage**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- In Reinen Wohngebieten (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
 - In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.
 - Für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Traufhöhe mit 4,5 m und die maximale Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt und dem Traufpunkt. 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 zwischen der Höhe der Zufahrt und der Firstlinie.
 - Für die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Traufhöhe mit 6,5 m und die maximale Firsthöhe mit 10,5 m im Bereich der Grundstückszufahrt an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt und dem Traufpunkt. 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 zwischen der Höhe der Zufahrt und der Firstlinie.
- 2. Bauweise:** § 9 Abs. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
- In allen Baugebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise.
 - Die Wohngebäude sind mit ihrer Firstrichtung parallel oder senkrecht zur angrenzenden Verkehrserschließung zu errichten.
- 3. Größe der Baugrundstücke:** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Die Baugebiete jedes Grundstückes muss folgende Mindestgröße haben: Einzelhäuser: 500 m², Doppelhaushälften: 375 m².
- 4. Nebenanlagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.
 - Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Einzelhaus 2 PKW-Stellplätze anzulegen.
- 5. Zahl der Wohnungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- In den Baugebieten Nr. 1-4 der Planzeichnung sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 6. Freihalteflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
- 7. Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Auf öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung sind für 10 anliegende Wohnungen 4 öffentliche PKW-Stellplätze für Besucher, Lieferanten u.ä. zu schaffen.
 - Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Maßnahmen zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs zu realisieren. Zufahrten zu Einzelhausgrundstücken sind zulässig.
- 8. Versorgungsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Auf der Versorgungsfläche sind zulässig: Regenrückhaltebehälter mit flachgeneigten Böschungen, Träfo, Pumpstation. An der nördlichen Einfriedung ist eine einreihige Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste anzulegen.
- 9. Niederschlagswasser:** § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB
- Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsgeschichten, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.
- 10. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 u. 25 und Abs. 4 BauGB)
- Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ liegenden Ausgleichsflächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und extensiv zu pflegen. Auf den Flächen sind lockere Feldgehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen.
 - Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind je 2,5 m² ein Gehölz der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Verwendung weiterer Straucharten zulässig.
 - In den Flächen des Straßenraumes sind im Abstand von <= 25 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 5 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
 - Der Regenrückhaltebehälter ist in naturnaher Bauweise zu gestalten (Begrünung, Böschungswinkel).
 - Ab 250 m² Grundstücksgröße ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, zu pflanzen.
 - Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Einfriedungen innerhalb einer Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
 - Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind aus durchsicherndem Material (z.B. fugenreichem Pflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) herzustellen.
 - Die grünordnerischen Festsetzungen mit Ausnahme der Nr. 10.5 sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu realisieren.
 - Pflanzliste
- 11. Leitungsrechte:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Das Leitungsrecht im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.
- 12. Begrenzter Nutzungszeitraum:** § 9 Abs. 2 BauGB
- Das Baugebiet Nr. 5 ist zur Errichtung einer Altenpflege-Anlage mit allen dafür erforderlichen Service- und Dienstleistungen innerhalb von 5 Jahren vorgesehen. Bei Nichtrealisierung ist die Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
- 13. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** § 9 Abs. 1a und Abs. 4 BauGB
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen durch die Baugebiete und Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Verriegelung, §§ 135a und b sind anzuwenden.
 - Als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind vorgesehen: Auf dem Flurstück 39/10, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Dazu wird der vorhandene Garagenkomplex abgerissen. Ca. 40% der 1,4 ha großen Fläche wird naturnah gestaltet und entwickelt. Dazu sind auf einer Gesamtfläche von 2.500 m² Gruppen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Zwischenbereiche sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Die Gestaltung soll sich an die in der Gemeindeentwicklungskonzeption dargestellte Maßnahme anlehnen.
- 14. Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
- In den Baugebieten ist für die Hauptdachfläche der Gebäude Steildach wie folgt festgelegt: Baugebiete 1 und 2: Dachneigung von mindestens 35 Grad bis maximal 49 Grad; Baugebiete 3b und 4: Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 35 Grad; Baugebiete 3a und 5: Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 49 Grad.
 - Blaue und grüne Dachfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen sind Flächen zur Solarnutzung.
 - Garagen sind in Material und Farbe der Außenwände, Form und Material der Dächer den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie in dieser Hinsicht einheitlich zu gestalten.
 - Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen Nr. 14.1 bis 14.4 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden.
- HINWEIS:**
- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund für die Fundstelle bis zum Einleiten von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Verfüllung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B Mit der Erschließungsplanung ist ein Freiflächenutzungsplan zur Sicherung aller grünordnerischen Festsetzungen der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

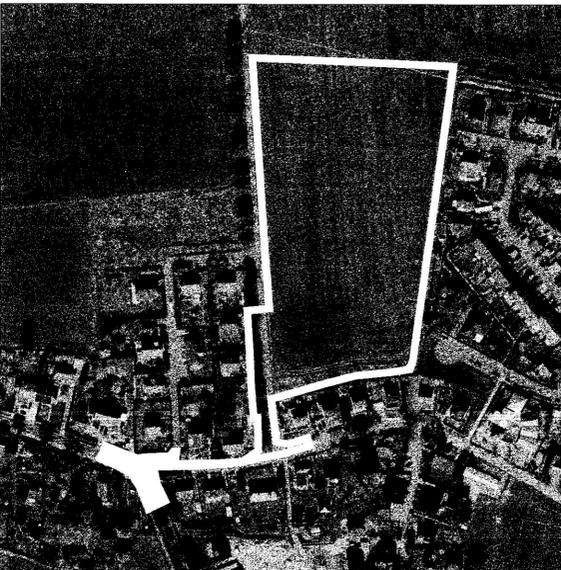
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in „Der Landbote“ - Amts- und Mitteilungsblatt des Amtes Warnow West - am 13.09.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.09.2010 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 23.09.2010 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.03.2011 bis zum 22.03.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt des Amtes Warnow West „Der Landbote“ am 14.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 28.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2011 gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 28.04.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2011 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 28.04.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenbezogenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 05.05.2011

Elmenhorst/Lichtenhagen, 05.05.2011

Elmenhorst/Lichtenhagen, 16.05.2011

Übersicht zur Lage des gekennzeichneten B-Plan-Geltungsbereiches, o.M.



ELMENHORST-LICHTENHAGEN
Gemeinde im Amt Warnow West
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/IV
„Wohngebiet mit Altenpflege-Anlage“
in Elmenhorst

Elmenhorst-Lichtenhagen, 16.05.2011