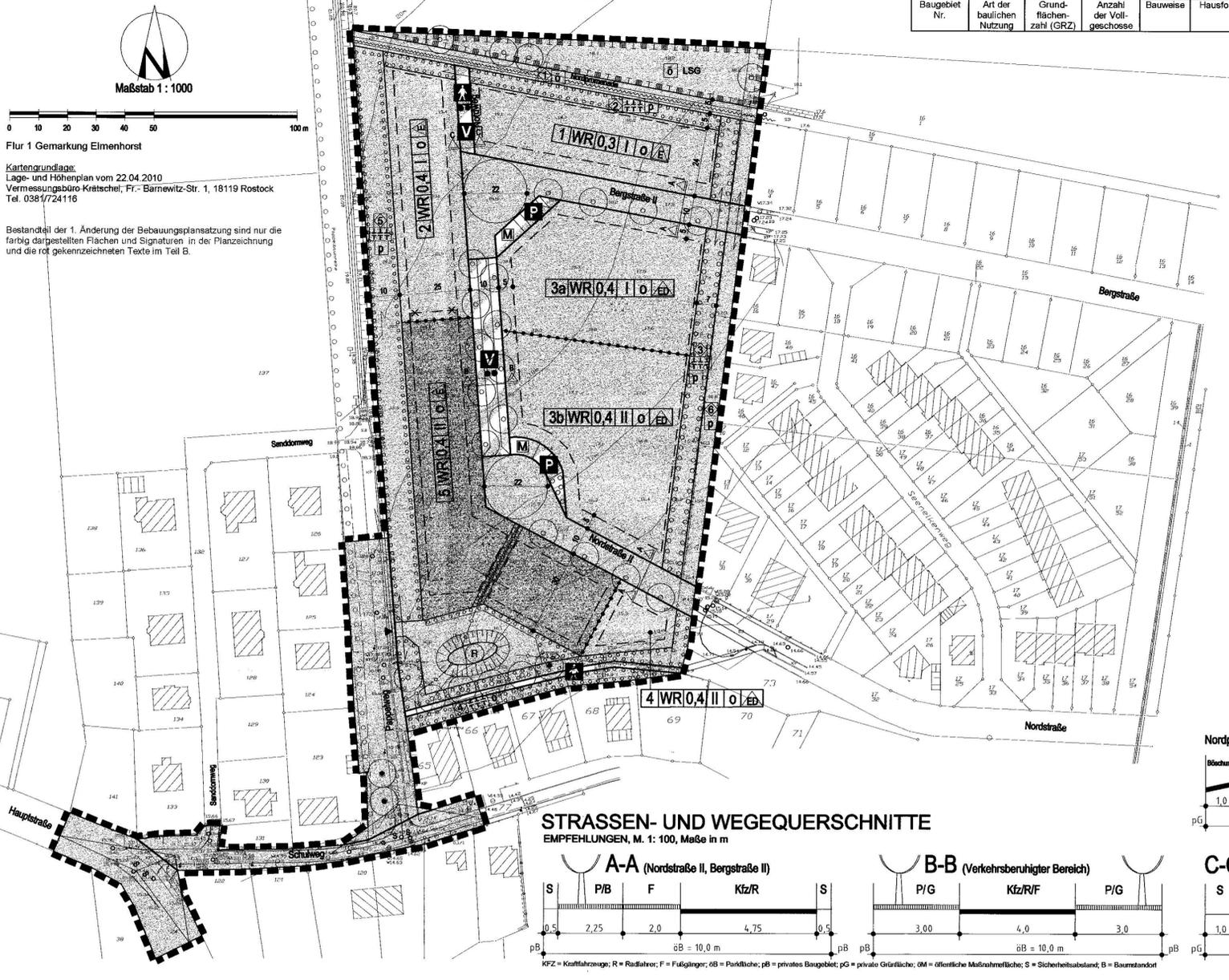


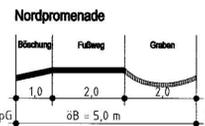
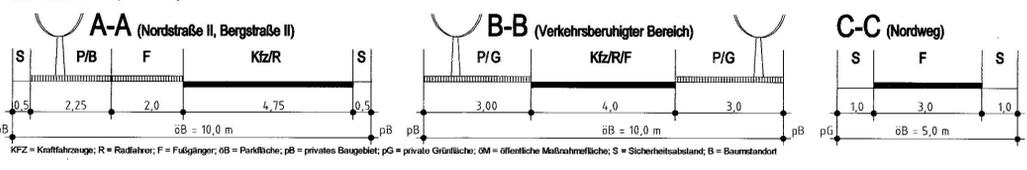
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3/IV WOHNGEBIET „AM PAPPELWEG“ IN ELMENHORST

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.05.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/IV für das Wohngebiet „Am Pappelweg“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) (§ 3 BauNVO) (§ 4 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	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Einfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Regenrückhaltefach	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
	unterirdisch	
GRÜNLÄCHEN (§ 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)		
	Umgränzungen 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)
	Umgränzungen 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	
	Umgrenzung 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 Versorgungsbetriebes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtdreieck	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgranzung 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	
	künftig entfallend	

TEIL B: TEXT

- Teilliche Festsetzungen** Rechtsgrundlage
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 In Reinen Wohngebieten (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 1.2 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 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
- 2.1 In allen Baugebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise.
- 2.2 Die Wohngebäude sind mit ihrer Firstrichtung parallel oder senkrecht zur angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.
- 3. Größe der Baugrundstücke:** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3.1 Die Baugebiete jedes Grundstückes muss folgende Mindestgröße haben:
Einzelhäuser: 500 m²; Doppelhaushälften: 375 m².
- 4. Nebenanlagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 4.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.
- 4.2 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Einzelhaus 2 PKW-Stellplätze anzulegen.
- 5. Zahl der Wohnungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 5.1 In den Baugebieten Nr. 1-5 der Planzeichnung sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 6. Freihalteflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 6.1 Sichtdreiecke sind von jeder sichtsbehindernden 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
- 7.1 Auf öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung sind für 10 anliegende Wohnungen 4 öffentliche PKW-Stellplätze für Besucher, Lieferanten u.ä. zu schaffen.
- 7.2 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Maßnahmen zur Verhinderung des Durchverkehrs zu realisieren. Zufahrten zu Einzelhausgrundstücken sind zulässig.
- 8. Versorgungsfächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- 8.1 Auf der Versorgungsfäche sind zulässig: Regenrückhaltefach mit flachgeneigten Böschungen, Trafo, Pumpstation. An der nördlichen Einfriedung ist eine einreihige Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste anzulegen.
- 9. Niederschlagswasser:** § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB
- 9.1 Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich 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)
- 10.1 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.
- 10.2 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind je 2,5 m² ein Gehölz der Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Verwendung weiterer Sträucher zulässig.
- 10.3 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.
- 10.4 Der Regenrückhaltefach ist in naturnaher Bauweise zu gestalten (Begrünung, Böschungswinkel).
- 10.5 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.
- 10.6 Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- 10.7 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind aus durchsicherungsfähigem Material (z.B. fugenreichem Pflaster, Schotterrasen, Betonrasen, Sicherheitsmatten) herzustellen.
- 10.8 Die grünordnerischen Festsetzungen mit Ausnahme der Nr. 10.5 sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu realisieren.
- 10.9 Pflanzliste**
- Straßenbäume**
(Zu verwendende Qualität: Hochstamm, mind. 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt)
- | | |
|------------|--------------------------------------|
| Feldhorn | Acer campestre (Empfehlung: Elsrijk) |
| Baumhasel | Corylus colurna |
| Apfelorn | Crataegus laevigata 'Carriere' |
| Melhlbeere | Sorbus aria |
- Schutzgrün, Gehölzstreifen, Pflanzgehölzflächen, Feldgehölze**
(Zu verwendende Qualitäten: Gehölze 1. u. 2. Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 120-200 cm; Sträucher: verpflanzt, 60-100 cm)
- | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| Straucher: | Sträucher: | Sträucher: |
| Roterle | Alnus glutinosa | Kornelrösche |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Roter Hartriegel |
| Wildapfel | Malus sylvestris | Haselnuss |
| Wildrose | Pyrus communis | Weißdorn |
| | | Traubenkirsche |
| | | Schlehe |
| | | Faulbaum |
| | | Hundsrose |
| | | Holunder |
| | | Cornus mas |
| | | Cornus sanguinea |
| | | Corylus avellana |
| | | Crataegua monogyna |
| | | Prunus padus |
| | | Prunus spinosa |
| | | Rhamnus frangula |
| | | Rosa canina |
| | | Sambucus nigra |
- Initialpflanzungen an Wasserflächen**
- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Roterle | Alnus glutinosa |
| Salweide | Salix caprea |
| Sumpfschilf | Iris pseudacorus |
| Schilf | Phragmites communis |
| Igelkolben | Sparganium erectum |
| Breitblättr. Rohrkolben | Typha latifolia |
- 11. Leitungsrechte:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 11.1 Das Leitungsrecht im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.
- 12. Begrenzter Nutzungszeitraum:** § 9 Abs. 2 BauGB
- ~~12.1 Das Baugebiet Nr. 5 ist zur Errichtung einer Altpflege-Anlage mit allen dafür erforderlichen Service- und Dienstleistungen innerhalb von 5 Jahren vorgesehen. Bei Nichtrealisierung ist die Folgenutzung Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO).~~
- 13. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** § 9 Abs. 1a und Abs. 4 BauGB
- 13.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen durch die Baugebiete und Verkehrsanlagen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Versiegelung. §§ 135a und b sind anzuwenden.
- 13.2 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 mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Zwischenbereiche sind als naturnaher Wiesensflächen zu entwickeln. Die Gestaltung soll sich an die in der Gemeindeentwicklungsplanung dargestellte Maßnahme anlehnen.
- 14. Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
- 14.1 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.
- 14.2 Blaue und grüne Dachfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen sind Flächen zur Solaranutzung.
- 14.3 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.
- 14.4 Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.ä.) genutzt werden.
- 14.5 Ordnungswidrig nach § 84 BauO 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 und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdbeleger, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B Mit der Erschließungsplanung ist ein Freiflächenutzungsplan zur Sicherung aller grünordnerischen Festsetzungen der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.05.2011 in Kraft getreten.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.03.2013 den Beschluss zur 1. Änderung der Bebauungsplanzeichnung gefasst, den Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 23.05.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausbezogen. 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 27.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 23.05.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2013 gebilligt.
- Die 1. Änderung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
- 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 05.06.2013 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.06.2013 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Bebauungsplanzeichnung vom 16.05.2011 außer Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 04.06.2013



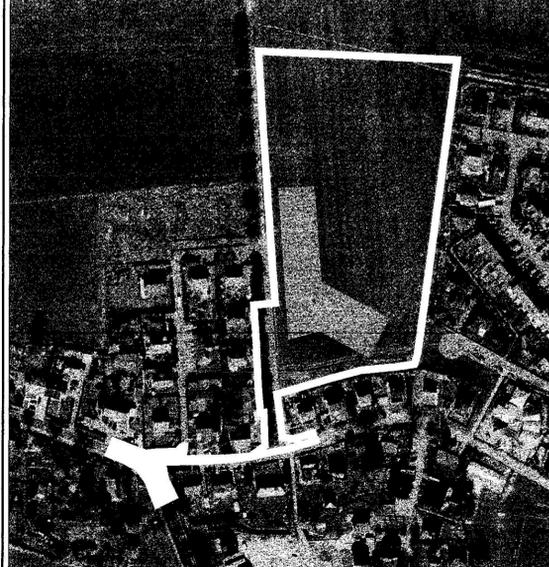
H. Harbrecht
Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 05.06.2013



H. Harbrecht
Bürgermeister

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



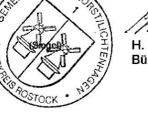
ELMENHORST/LICHTENHAGEN
Gemeinde im Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/IV Wohngebiet „Am Pappelweg“ in Elmenhorst

1. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Elmenhorst/Lichtenhagen, 05.06.2013



H. Harbrecht
Bürgermeister