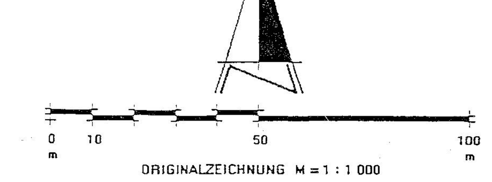
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/II

FÜR DAS WOHNGEBIET "NORDKANTE" NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE IN ELMENHORST



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.10.1993 und mit Genehmigung des Landrates, als zuständige Genehmigungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/II für das Wohngebiet "Nordkante", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

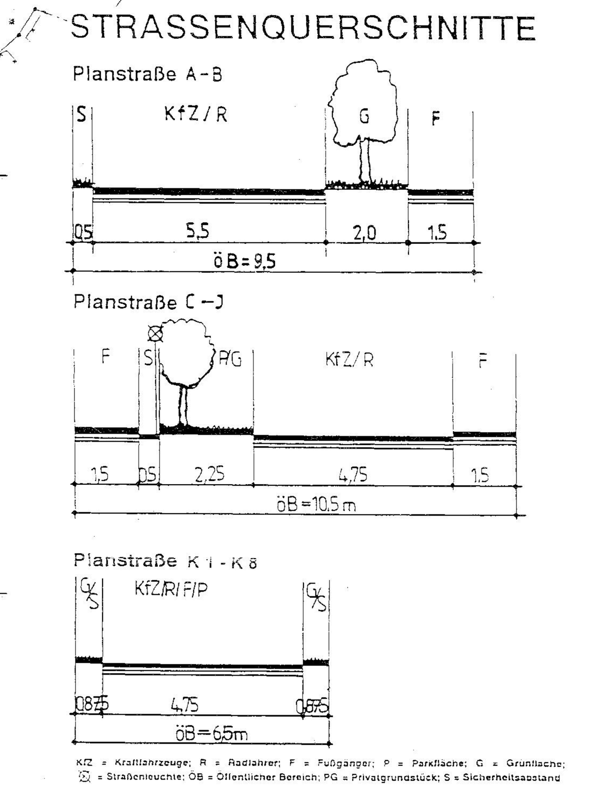
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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).

TEIL A: PLANZEICHNUNG

26. Textliche Festsetzung (bauplanungsrechtlich)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt:
An den zur Hauptstraße gerichteten Gebäudeseiten 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 Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der erforderlichen Schallschutzklasse auszuführen.

STRASSENQUERSCHNITTE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. 04. 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06. 05. 1991 bis zum 11. 06. 1991 erfolgt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.07.92 durchgeführt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11. 02. 1993 und 17. 05. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28. 01. 1993 den 1. Entwurf und am 11. 03. 1993 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16. 02. 1993 bis zum 16. 03. 1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 01. 02. 1993 bis zum 16. 02. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 03.09.93 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 1:2500/[illegible] vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 19. 11. 93 Siegel des KV - Amtes Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.07.1993 u. 14.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 18. 05. 1993 bis zum 21. 06. 1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 27. 04. 1993 bis zum 21. 06. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde 14.10.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.10.1993 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 20.12.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landrat, als zuständige Genehmigungsbehörde, vom 03.03.1994 Az.: 63-13031080 PE: 08.02.94 erteilt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 16.03.1994 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

12. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.03.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landrates, als zuständige Genehmigungsbehörde, vom .... Az.: .... bestätigt.

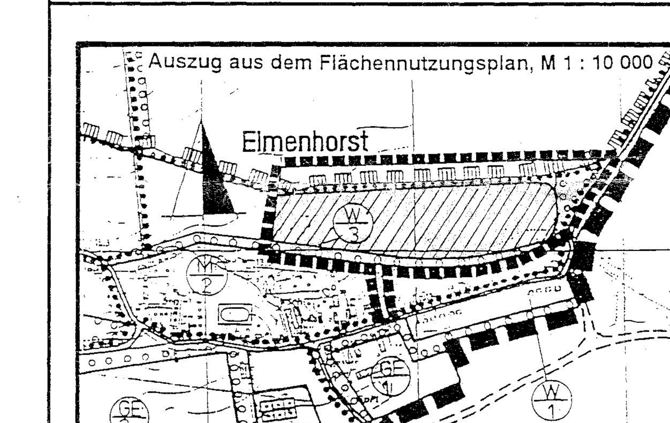
Elmenhorst-Lichtenhagen, 16.03.1994 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 16.03.1994 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 23.03.1994 bis zum 08.04.1994 durch Aushang ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.04.1994 in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ: (0,6) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6
- GRZ: 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- R nur Reihenhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- ▼ Einfahrt
- W Hauptwanderweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafo

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

- Grünflächen
- ö öffentliche Grünflächen
- p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

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 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- extensive Wiese
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan zungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- 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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- S Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtungen
- Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- R Regenrückhaltebecken
- vorhandene Höhe nach HN, z.B. 13,50
- Höhenlinie, voller Meter
- 15 Nummer des Baufeldes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- 10 Flurstücksbezeichnung, z.B. 10
- 10,5 Bemaßung (z.B. 10,5 m)
- entfallende hochbauliche Anlage
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet

Baufeld	Art der baul. Nutzung	GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)
2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
3. Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO)

4. Die maximalen Traufhöhen betragen: 1 Vollgeschoß: 3,80 m; 2 Vollgeschosse: 6,0 m
Die maximalen Firsthöhen betragen: 1 Vollgeschoß: 10,0 m; 2 Vollgeschosse: 12,0 m
Bezugshöhe ist die Straßenfläche mittig vor dem Gebäude.
5. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude Steildach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad bis maximal 49 Grad festgesetzt.
6. ~~Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in einheitlicher Farbe je Baufeld zu decken.~~ Blaue und grüne Dachfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
7. In den Baufeldern ohne Festsetzung der Firstrichtung sind Hauptgebäude mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zu der angrenzenden zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche zulässig.
8. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden Verkehrsfläche zulässig.
9. **Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Außenwände, Form und Material der Dächer nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten.**
10. Ein Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor oder vom Carport zur Straßenbegrenzungslinie darf nicht unterschritten werden.
11. **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.**
12. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 83 BauO)

13. ~~Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit genauen Angaben über die Bepflanzung, die Art der Befestigung der Zufahrten und Stellflächen und die Art der Nutzung der übrigen Freiflächen vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind in die Freiflächengestaltung zu übernehmen.~~
14. **Ab 250 m² Grundstücksgröße ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, zu pflanzen.**
15. Die an der Nordgrenze des B-Plan-Gebietes verlaufenden Pflanzgebotsflächen sind mit einer geschlossenen Schutzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Arten und Qualitäten zu verwenden. Einfriedungen sind nur in der Mitte der Schutzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Flächen sind gemeinschaftlich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
16. 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 1,0 m nicht überschreiten.
17. In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, 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 3 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.
18. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes naturnah zu gestalten. Die Fußwege innerhalb dieser Flächen sind mit wassergebundener Wegedecke herzustellen.
19. Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Kühlung" liegenden Ausgleichsflächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und extensiv zu pflegen (siehe Grünordnungsplan). Auf den im Grünordnungsplan kenntlich gemachten Flächen sind lockere Feldgehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen.
20. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, - mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.
21. Stellplätze und Zufahrten sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
22. Parkplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
23. Der an der Südgrenze des B-Plan-Gebietes verlaufende Bachlauf ist gemäß der Angaben im Grünordnungsplan in Längs- und Querschnitt naturnah zu gestalten und auf Dauer einer naturnahen Unterhaltung zu unterziehen.
24. Die Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken in natürlicher Bauweise so zu gestalten, daß sie Biotopcharakter entwickeln können (Begrünung, Böschungswinkel, Zu- und Ablauf).
25. Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/II

Wohngebiet "Nordkante"
nördlich der Hauptstraße in Elmenhorst

geändert durch Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 16. 03. 1994

Elmenhorst-Lichtenhagen, 14. 10. 1993
20. 12. 1993
16. 03. 1994

Dethloff
Bürgermeister