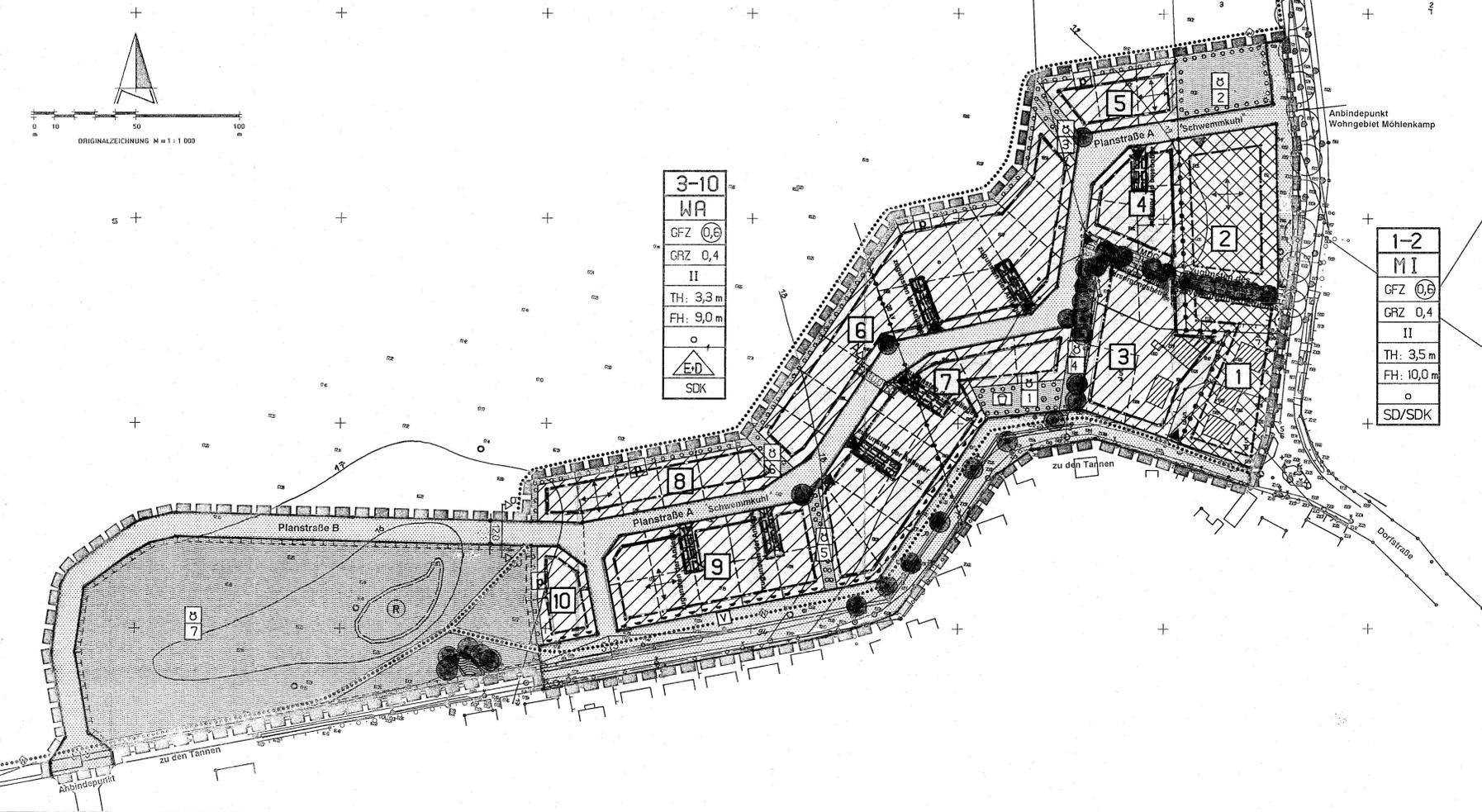


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 FÜR DAS WOHNGEBIET "SCHWEMMKUHL", NÖRDLICH DER STRASSE "ZU DEN TANNEN" IN LICHTENHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 60 S. 320) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. 04. 1993 und mit Genehmigung des Landrates, folgend Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet "Schwemmkühl", nördlich der Straße "Zu den Tannen" in Lichtenhagen, 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. 125), 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 Planbestands (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

genehmigt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. 12. 1993

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

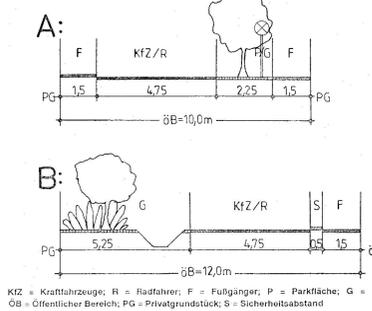
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990		
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete (MI)	(§ 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO		
	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß, z. B. 0,6	
	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z. B. 0,4	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2	
	Höhe baulicher Anlagen	
	Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzendem Gehweg in m	
	Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzendem Gehweg in m	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO		
	Offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Satteldach	
	Satteldach mit Kruppelwalm	
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Zweckbestimmung:		
	Öffentliche Parkfläche	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Einfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Hauptwanderweg	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB		
	oberirdisch (künftig entfallend), z.B. 20 kV	
	unterirdisch Mitteldruckableitung	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Verkehrsgrün	
Zweckbestimmung:		
	Spielplatz	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN 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)	
	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	
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf schmalen Flächen	
	Erhaltung von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Sichtdreieck	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
	Firstrichtungen	
	vorhandene Höhe nach HN	
	Numer der Baufeldes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung (z.B. 10,0 m)	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Höhenlinie, voller Meter, z.B. 16 m	
	Regenrückhaltebecken	

STRASSENQUERSCHNITTE



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
 - In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 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 2,50 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGSÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**
 - In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis wenigergleich 45° festgesetzt.
 - Die äußeren Baufelder Nr. 1, 2, 5, 6, 8 und 10 sind vorzugsweise mit roten Außenwänden und grauen Dächern auszuführen. Die inneren Baufelder Nr. 3, 7 und 9 sind vorzugsweise mit weißen Außenwänden und roten Dächern auszuführen.
 - Die Traufhöhe kann bei Wohngebäuden ausnahmsweise bis 3,8 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante mittig vor dem Grundstück.
 - Die Erdgeschosßbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.
 - Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
 - Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
 - Doppelhäuser sind nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
- III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:**
 - Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind auf öffentlichen Flächen unzulässig, ausgenommen Kiefern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Der an den angrenzenden Planungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.
 - Alle PKW-Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenflughelpflaster.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
 - Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen des Planungsbereiches festgesetzte Fläche, ist aus der vorhandenen Nutzung heraus in eine extensive Mahweise umzuwandeln. Hierzu sind:
 - die landwirtschaftliche Nutzung zu unterlassen
 - die Düngung auszuschließen
 - die Flächen mindestens über 5 Jahre 2 mal jährlich zu mähen und abzuräumen.
 - Gebüchse, Einzelbäume und Baumgruppen aus heimischen Gehölzen sind als Gliederung zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß es Biotopcharakter annimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Der Teil der mit Pflanzgebot belegten Grünflächen, ist mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den mit Pflanzgebot belegten Teilen der Verkehrsfläche, sind im Abstand von höchstens 16 m heimische 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 Anlage von öffentlichen Parkständen und Grundstücksausfahrten in den Zwischenräumen ist zulässig. Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstücksausfahrten oder öffentliche Parkstände genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 urchsgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, M 1:1000
Lichtenhagen Flur 1
Rostocker Ingenieur und Landmesser GmbH
Marita Schmidt, O-2581 Neu Pastow, Nr. 10 a

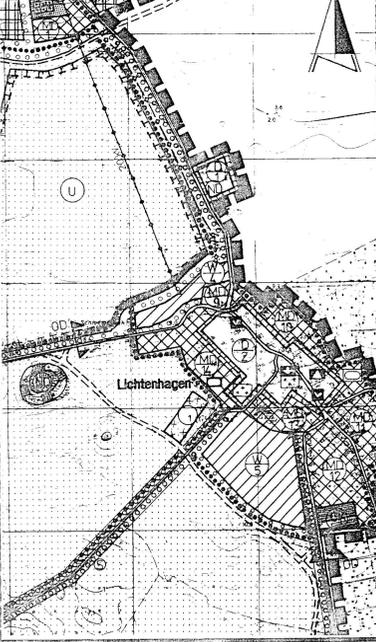
Planverfasser: **APR**
Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Pflanzengestaltung, Bauwesen und Raumorganisation
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Meier
Architekt & Stadtplaner StB, StB 19-1-a-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel. 454219

Bearbeitungsstand: 09. 11. 1992 / 26. 11. 1992 / 12. 12. 1993

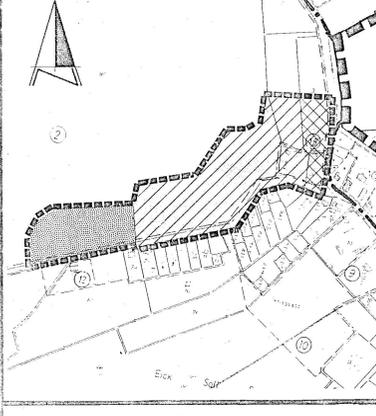
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.04.1991. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.05.1991 bis zum 11.06.1991 erfolgt.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Für die Raumordnung und Landesplanung zusätzliche Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauZVO (V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO) beteiligt worden.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.07.1992 durchgeführt worden.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Die Gemeindevertretung hat am 28.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.12.1992 bis zum 18.01.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 30.11.1992 bis zum 15.12.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Der katastralmäßige Bestand am 1.10.1992 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der geprüften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.
Rostock, 1.10.93
Im Auftrag
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.04.1993 genehmigt.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.1993 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.04.1993 bestätigt.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 17.12.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 17.12.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*
- 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 22.12.1993 bis zum 18.01.1994 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 Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§ 54, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.01.1994 in Kraft getreten.
Elmenhorst-Lichtenhagen, 17.12.1993 (Siegelabdruck) *Dehloff Bürgermeister*

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10 000



Lage im Territorium M 1 : 5 000



ELMENHORST-LICHTENHAGEN
Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 4
Wohngebiet "Schwemmkühl"
nördlich der Straße "Zu den Tannen"
in Lichtenhagen

genehmigt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. 12. 1993
Elmenhorst-Lichtenhagen, 22.04.1993
09.07.1993
17.12.1993
Dehloff Bürgermeister