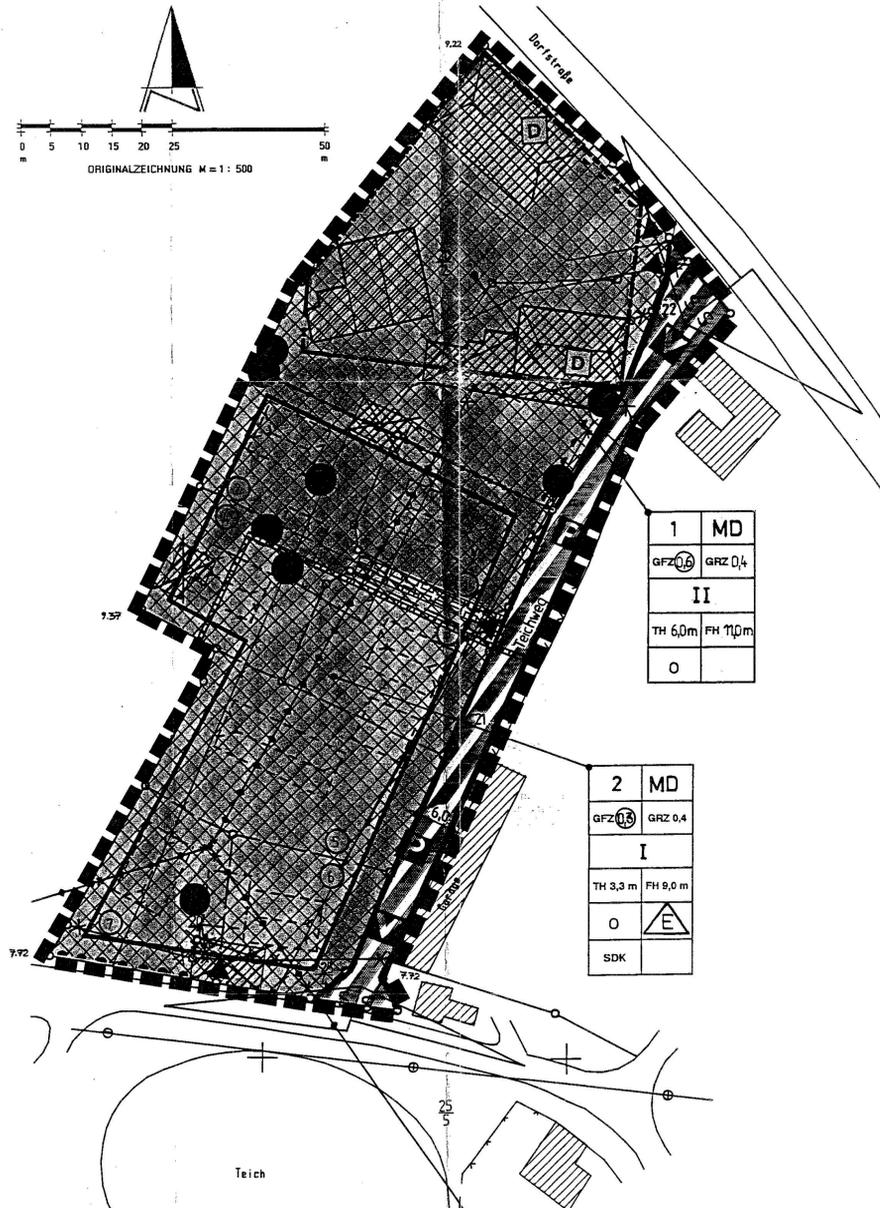
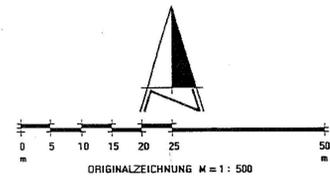


# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 8 Dorfgebiet "Teichweg"

ZWISCHEN DORFKIRCHE IM NORDEN UND DORFTEICH IM SÜDEN IN LICHTENHAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.1992... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Dorfgebiet "Teichweg", zwischen Dorfkirche im Norden und Dorfteich im Süden in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

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)

Dorfgebiete MD (§ 5 BauNVO)

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

- 0,6 Geschößflächenzahl GFZ, z.B. 0,6
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzenden Gehweg
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzenden Gehweg

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

- O Offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- SDK Satteldach mit Krüppelwalm
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anliegerstraße

- 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
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- oberirdisch, z.B. 20kV (künftig entfallend)

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)

- Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- ◻ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- S Sichtdreieck
- ◻ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN

- 922 vorhandene Höhe nach HN
- 1 Nummer des Baufeldes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- x künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- 21 Flurstücksbezeichnung, z.B. 21
- 6,0 Bemaßung (z.B. 6,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende hochbauliche Anlage
- 2 Parzellennummer, z.B. 2

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Die in § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm gemessen von der Fahrbahnoberkante freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

- Im Baufeld Nr. 2 ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis weniger/gleich 49 Grad festgesetzt.
- Die Steldächer des Baufeldes Nr. 2 sind mit Dachziegeln/Dachplatten einheitlich in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.
- Außenwände der Erdgeschosse der Wohngebäude sind im Baufeld Nr. 2 in weißer Farbe auszuführen.
- Die Erdgeschosfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
- Mauern aus Feldsteinen sind nur bis 1,0 m Höhe zulässig. Hecken sind in 1,5 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- Der an den angrenzenden Planungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.
- Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.
- Auf Grundstücken größer als 350 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

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.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.02.1992 bis zum 27.02.1992 erfolgt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

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

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 24.09.1992 durchgeführt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.09.1992 bis zum 12.11.1992, während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.02.1992 bis zum 12.10.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 24.02.83 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 liegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock 11.02.93 (Ort, Datum) Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.1992 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.1992 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15.02.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.1993, Az. II 650/93, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. 512.115-01.08.08 (8)

Elmenhorst-Lichtenhagen, 27.05.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.1993, Az. II 650/93, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen bestätigt. 411-01.08.08 (8)

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.06.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

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

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.06.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung 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 in der Zeit vom 22.02.1992 bis zum 06.06.1992 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 Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.06.1992 in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.06.1993 (Siegelabdruck) Dethloff Bürgermeister

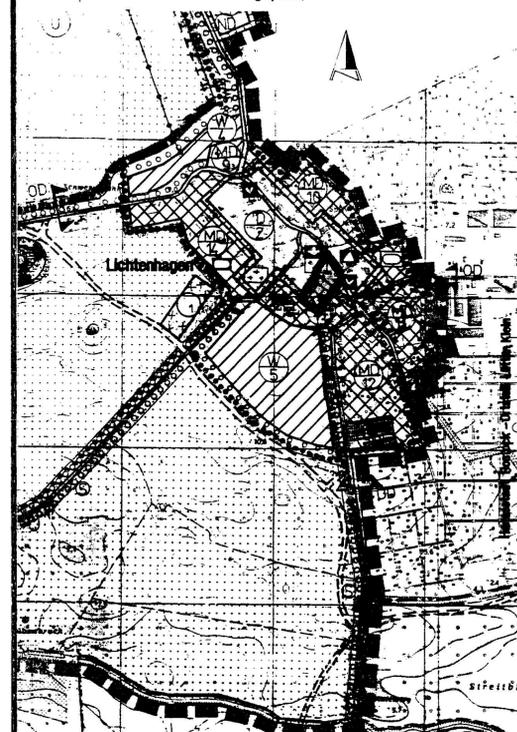
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 24. 06. 1992 erstellt durch Vermessungsbüro Fiebig & Partner Augustenstraße 1, O-2500 Rostock 1

Bearbeitungsstand: 24. 09. 1992

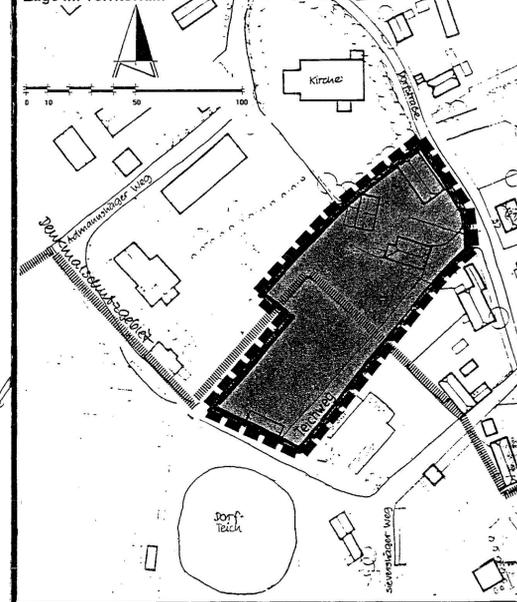
Planverfasser Bauleitplanung: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH  
Planungsbüro für Fachverordnungen, Bebauungspläne und Raumplanung  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt & Stadtplaner: SRL 51415-91-1-a-ld  
Rosa-Luxemburg-Str. 18, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10 000



Lage im Territorium



ELMENHORST-LICHTENHAGEN  
Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 8

Dorfgebiet "Teichweg"  
zwischen Dorfkirche im Norden und Dorfteich im Süden in Lichtenhagen

Elmenhorst-Lichtenhagen, 24. 09. 1992 / 16. 12. 1992 / 27. 05. 1993 / 06. 06. 1993  
Bürgermeister