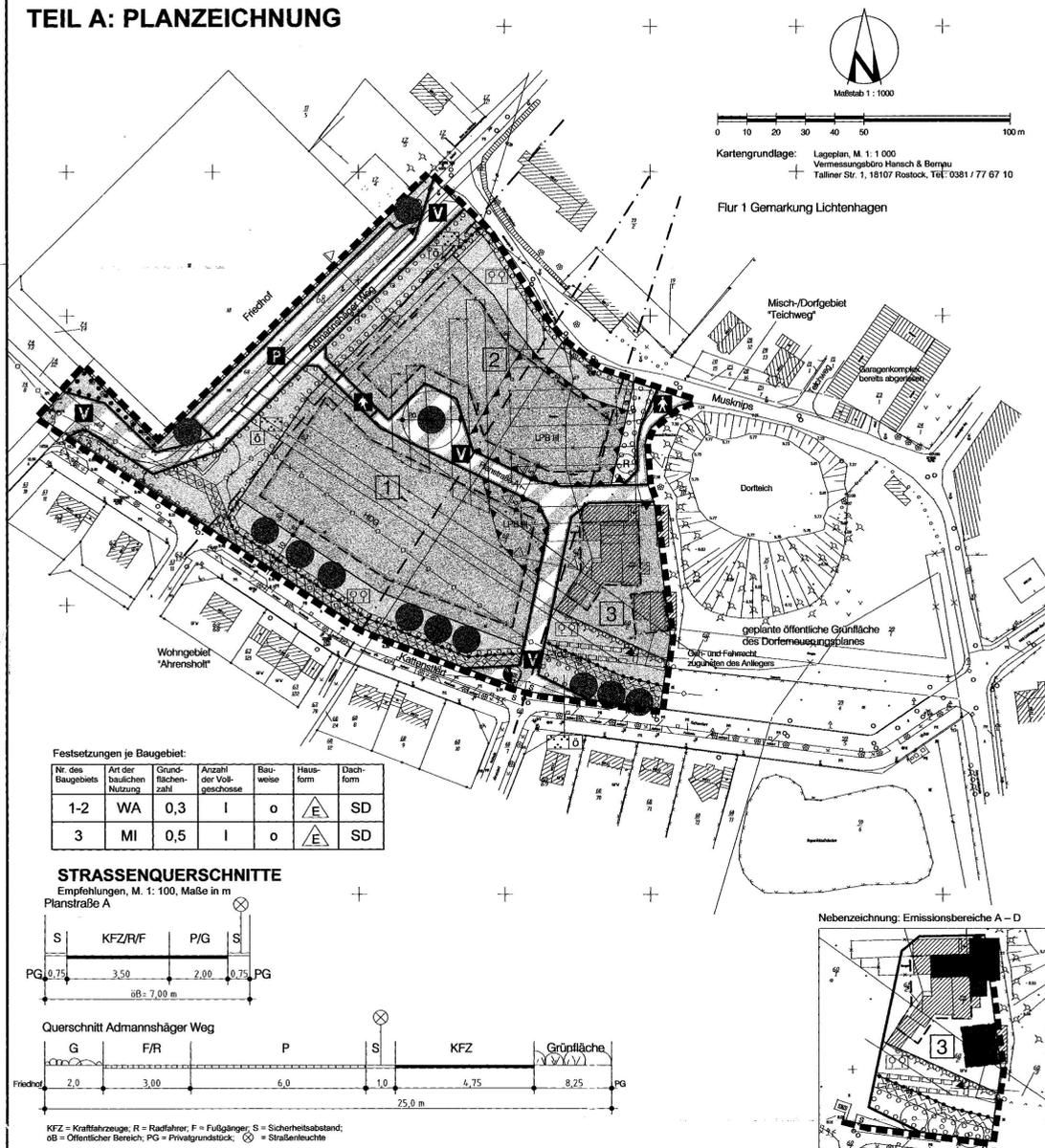


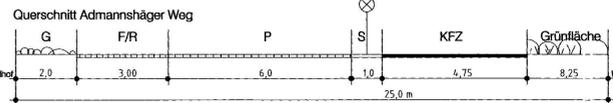
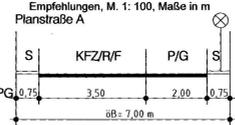
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

Wohngebiet „Am Dorteich“, nördlich vom Kattenstier in Lichtenhagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE



KFZ = Kraftfahrzeuge, R = Radfahrer, F = Fußgänger, S = Sicherheitsabstand, ob = Öffentlicher Bereich, PG = Privatgrundstück, ⊗ = Straßenleuchte

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 Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 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 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete WA	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete MI	(§ 6 BauNVO)

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

	0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

	offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	o nur Einzelhäuser zulässig SD	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Satteldach △	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Fußweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Parkfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

	Einfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
--	----------	------------------------------

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Sedimentgraben oder -schat	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
--	-----------------------------------------------------------------	------------------------------------------

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

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

Zweckbestimmung:

	Parkanlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Hausgärten, privat	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	auf schmalen Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Sichtdreieck, hier Anfahrtsicht	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	vorhandene hohle Anlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtachsen zur Kirchturmspitze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Schnittführung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	unterirdische Leitung, hier Hochdruckgasleitung (HDG)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	unterirdische Leitung, künftig entfallend	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Trafo	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 485 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Wohngebiet „Am Dorteich“, nördlich vom Kattenstier in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Im Baugebiet Nr. 3 der Planzeichnung sind Wohngebäude und ein Gewerbebetrieb zulässig, der das Wohnen nicht wesentlich stört. (§ 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO)
- Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet der nebenstehenden Tabelle. Die GRZ bezieht sich auf das Baugrundstück, Hausgartenflächen zählen nicht zum Baugrundstück.
- In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Als zweite Wohnung ist eine Einliegerwohnung zulässig, die in der Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. Doppelhäuser und Ferienwohnungen sind nicht zulässig.
- Die Mindestbreite der Baugrundstücke je Einzelhaus beträgt 20 m.

2. Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Die in den Bauflächen festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Bauflächen durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den Hausgärten sind Nebenanlagen, Tierställe, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Wasserbecken und Spielgeräte unzulässig.

3. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Für jede Wohnung ist eine PKW-Stellplatzfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.
- Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.
- In der Planstraße A sind 6 öffentliche PKW-Parkflächen zu schaffen.

4. Geh- und Fahrrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Das Geh- und Fahrrecht zwischen Planstraße A und Baugebiet Nr. 3 dient der Erschließung des Südteils des Baugebietes Nr. 3 der Planzeichnung.

5. Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Für gewerbliche Teilflächen im Baugebiet Nr. 3 werden im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO folgende maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (L_{WA}) festgesetzt:
 - Emissionsbereich A: L_{WA} = 55 dB(A)
 - Emissionsbereich B: L_{WA} = 71 dB(A)
 - Emissionsbereich C: L_{WA} = 66 dB(A)
 - Emissionsbereich D: L_{WA} = 74 dB(A)
 Es gelten die Emissionsbereiche der Nebenzeichnung. Die Größe der festgesetzten Werte der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel schließt gewerbliche Tätigkeiten in den Ruhe-Zeitsträumen von 6.00-7.00 Uhr und von 22.00-22.00 Uhr im Beurteilungszeitraum Tag aus. An Sonn- und Feiertagen und im Nachtzeitraum von 22.00-6.00 Uhr sind lärmverursachende gewerbliche Tätigkeiten ausgeschlossen.
- Die in den Baugebieten Nr. 1 und 2 der Planzeichnung umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen befinden sich im Lärmpegelbereich III. Die Außenwände der schutzbedingten Aufenthaltsräume müssen nach DIN 4109, Tabelle 8 hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume von betriebsbezogenen Wohnungen	Büro Räume
LPB III	erf. R _{w,ext} = 35	30

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sind anzupflanzen:
 - Sträucher gemäß Pflanzenliste, in Gruppen, mindestens auf 20 % der Fläche.
 - Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig.
- Auf der Wendefläche der Planstraße A und am öffentlichen Parkplatz am Admannshäger Weg/Friedhof sind Winterlinden als Solitär mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
- Innerhalb der Baugebiete 1 und 2 der Planzeichnung sind je Einzelhausgrundstück mindestens ein Baum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
- Pflanzenliste

Baumarten: Gemeine Birne, Holz-Apfel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde

Straucharten: Flieder, Gemeiner Schneeball, Hasel, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen, Rotdorn, Schlehe, Weibstern, Wein-Rose

Mindestqualität:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.
Bei Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
- An der Versorgungsfläche und an den Grenzen von Hausgärten zu öffentlichen Bereichen sind außerhalb der Einfriedungen einreihige Hecken aus Straucharten der Pflanzenliste (1 Stück pro 1,5 m²) zu pflanzen, ausgenommen hiervon sind Zufahrten.
- Auf der Hausgarten-Fläche am Baugebiet Nr. 1 sind 6 Winterlinden und am Baugebiet Nr. 3 sind 3 Winterlinden auf den vorgegebenen Standorten zu pflanzen.
- Entlang der Planstraße A sind Einfriedungen und Hecken zur Wahrung der Sichtbeziehungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Straße zulässig.

7. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

- Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist der Abstand zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufpunkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. 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 vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V

- In den Baugebieten mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38°, höchstens 52° festgesetzt. Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
- Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.
- Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubenbreiten darf nicht größer sein als 60 % der gesamten Trauflänge des Hauptdaches.

HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Gemälde bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich berichten und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse aller Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1999 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KW-AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21. 05. 1997. Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04. 09. 1997 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.01.2004 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2004 und vom 06.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2004 bis zum 07.12.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.10.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im Planungsbereich am ... 28.02.2005 ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 09.02.05

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005

05.04.2005